

2024

Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Perumahan Dan Permukiman Skala Besar (PPSB) Kabupaten Tangerang

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tangerang

STUDI PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN DAN AIR BERSIH DI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SKALA BESAR (PPSB) DI KABUPATEN TANGERANG

TIM RISET :

PENGARAH

-

KETUA

-

ANGGOTA

Ir. Armansjah, M.Si.P.

Allamah Yahya Qalbun Salim, S.T., M.Sc.

M. Yucky Satria Wibawa, S.T.

BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH (BAPPEDA)

KABUPATEN TANGERANG

2024

KATA PENGANTAR

Kegiatan Penyusunan Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Perumahan Dan Permukiman Skala Besar (PPSB) di Kabupaten Tangerang di Kabupaten Tangerang Tahun 2024 dimaksudkan untuk memahami permasalahan dan mencari alternatif solusi dalam Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Solear khususnya mewujudkan Bantuan PSU Jalan Penghubung dan Air Bersih.

Jalan penghubung antara perumahan formal dan perumahan swadaya dinilai dapat menjadi alternatif solusi untuk mengatasi permasalahan urban sprawl di Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB) di Solear. Dengan terbitnya Permen PUPR No. 7 tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, bantuan PSU berupa jalan penghubung dan air bersih dapat diberikan atas usulan atau prakarsa masyarakat. Untuk mewujudkan bantuan PSU Jalan Penghubung dan air bersih di PPSB Solear diperlukan kolaborasi banyak pihak.

Harapan kami semoga Laporan Akhir ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi Pemerintah Kabupaten Tangerang untuk secara terus-menerus melengkapi dan memperbaiki infrastruktur perumahan bagi kebaikan masyarakat Kabupaten Tangerang. Kepada semua pihak yang telah berkontribusi memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan studi ini, Tim Peneliti memberikan apresiasi yang tinggi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya. Semoga hasil studi ini bermanfaat bagi para pemangku kepentingan dan khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang.

Tangerang, Oktober 2024

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI ii

DAFTAR TABEL v

DAFTAR GAMBAR vi

BAB 1 PENDAHULUAN 1

1.1 LATAR BELAKANG 1

1.2 PERMASALAHAN STUDI 4

1.3 MAKSUD DAN TUJUAN 5

1.3.1 Maksud 5

1.3.2 Tujuan 5

1.4 DASAR HUKUM 6

1.5 LINGKUP KEGIATAN 7

BAB 2 PENDEKATAN DAN METODOLOGI 9

2.1 PENDEKATAN 9

2.2 PENGEMBANGAN PRASARANA JALAN 10

2.3 PENGEMBANGAN PRASARANA AIR MINUM 11

2.4 INOVASI PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN 13

2.5 RENCANA KERJA 15

2.5.1 RENCANA KEGIATAN 16

2.5.2 KEBUTUHAN DATA 19

BAB 3 TINJAUAN KEBIJAKAN 20

3.1 PERENCANAAN PSU SKALA LINGKUNGAN HUNIAN 20

3.2 REGULASI MENGENAI BANTUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM (PSU) 20

3.3 STRATEGI PENANGANAN PKE DI KABUPATEN TANGERANG 21

3.4 KONSEP PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SKALA BESAR (PPSB) 22
3.5 INDIKATOR HUNIAN LAYAK DAN TERJANGKAU 25
3.6 KAWASAN PPSB SOLEAR DI KABUPATEN TANGERANG 26
3.7 Tinjauan Umum Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman di Indonesia 30
3.7.1 Prinsip-Prinsip Pengembangan Perumahan dan Permukiman 30
3.7.2 Isu dan Permasalahan dalam Pengembangan Perumahan dan Permukiman 32
3.7.3 Keterpaduan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman 43
3.7.4 Kelembagaan Koordinasi Pembangunan Perumahan dan Permukiman 44
3.8 Tinjauan Koordinasi dan Kerjasama Bidang Perumahan dan Permukiman 46
3.8.1 Unsur-Unsur dan Jenis Koordinasi Bidang Perumahan dan Permukiman 46
3.8.2 Kebutuhan Integrasi antar Pelaku dalam Penyelenggaraan Pembangunan Bidang Perumahan dan Permukiman 49
3.8.3 Faktor-Faktor Pembangkit Kebutuhan Integrasi Antar Pelaku dalam Bidang Perumahan dan Pemukiman 54
3.8.4 Prinsip Integrasi dan Kerjasama dalam Pembangunan Perumahan dan Pemukiman 56
BAB 4 GAMBARAN UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG 59
4.1 LUAS DAN BATAS WILAYAH ADMINISTRASI 59
4.2 DEMOGRAFI 61
4.3 PERTUMBUHAN EKONOMI 64
4.4 PROFIL PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN 66
4.4.1 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Sanitasi Layak 66
4.4.2 Presentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Air Minum Layak 66
4.4.3 Rasio Ruang Terbuka Hijau per Satuan Luas Wilayah ber-HPL/HGB 67
4.4.4 Rasio Bangunan ber-IMB per Satuan Bangunan 67
4.4.5 Ketaatan terhadap RTRW 67
4.4.6 Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman 67

4.4.7 Pertanahan 69

BAB 5 ISU DAN PERMASALAHAN PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG 72

BAB 6 KONSEP PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG 75

6.1 KONSEP PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH 75

6.1.1 Inisiasi Program Pengembangan Jalan Penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih 78

6.2 TAHAPAN PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG 85

BAB 7 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 87

7.1 KESIMPULAN 87

7.2 REKOMENDASI 88

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rencana Kegiatan Studi 17
Tabel 3.1 Peran dan Fungsi Setiap Unsur Pelaku Pembangunan Perumahan dan Permukiman 50
Tabel 4.1 Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022 60
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk dan Persentase Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022 61
Tabel 4.3 Luas Bidang Tanah Bersertifikat Menurut Kabupaten Tangerang 70
Tabel 4.4 Jumlah Izin Lokasi Provisi Banten Tahun 2021 70
Tabel 6.1 Kolaborasi dalam Pengembangan jaringan jalan Penghubung dan jaringan perpipaan Air Bersih di Kabupaten Tangerang 76
Tabel 6.2 Inisiasi Kegiatan PPSB Integrasi Formal – Informal/swadaya 80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Biaya Sprawl....2
Gambar 1.2 Housing as a Habitat Within an Ecosystem....2
Gambar 1.3 Pengembangan Jaringan Jalan....3
Gambar 1.4 Pengembangan Jaringan Air Bersih....4
Gambar 2.1 bagan metodologi pelaksanaan....9
Gambar 3.1 Ilustrasi pola Perumahan dan Permukiman Skala Besar....24
Gambar 3.2 Konsep Rumah Layak Huni....26
Gambar 3.3 Fenomena urban Sprawl di PPSB Solear....27
Gambar 3.4 Izin Lokasi perumahan formal dan rencana jaringan jalan di PPSB Solear....29
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang....59
Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022....61
Gambar 4.3 Laju Pertumbuhan penduduk Kabupaten Tangerang, 2012-2022....63
Gambar 4.4 Peta Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022....64
Gambar 4.5 Peta Tingkat Persentase Penduduk Berpendapatan Desil 1 – 4....65
Gambar 4.6 Pengembang Skala Besar di Kabupaten Tangerang....69
Gambar 6.1 Skema Kolaborasi dalam Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Kabupaten Tangerang....77
Gambar 6.2 Ilustrasi Integrasi Perumahan Formal dan Swadaya....80
Gambar 6.3 Rencana Pembangunan Tandon Air dan Jalan Tembus....81
Gambar 6.4 Rencana Pembangunan Tandon Air dan Jalan Penghubung dan Sarana Pusat Pelayanan Lingkungan....81
Gambar 6.5 Rencana Pembangunan Jalan Penghubung, Park n Ride, dan Peningkatan Jalan....82
Gambar 6.6 Berita Acara Tinjauan Lapangan untuk Pembangunan Jaringan Air Bersih PDAM Kabupaten Tangerang....82
Gambar 6.7 Spesifikasi Jalan yang Disurvey....83
Gambar 6.8 Ketentuan dalam Rekomtek....84
Gambar 6.9 Tahapan Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Kabupaten Tangerang....85

BAB 1

PENDAHULUAN

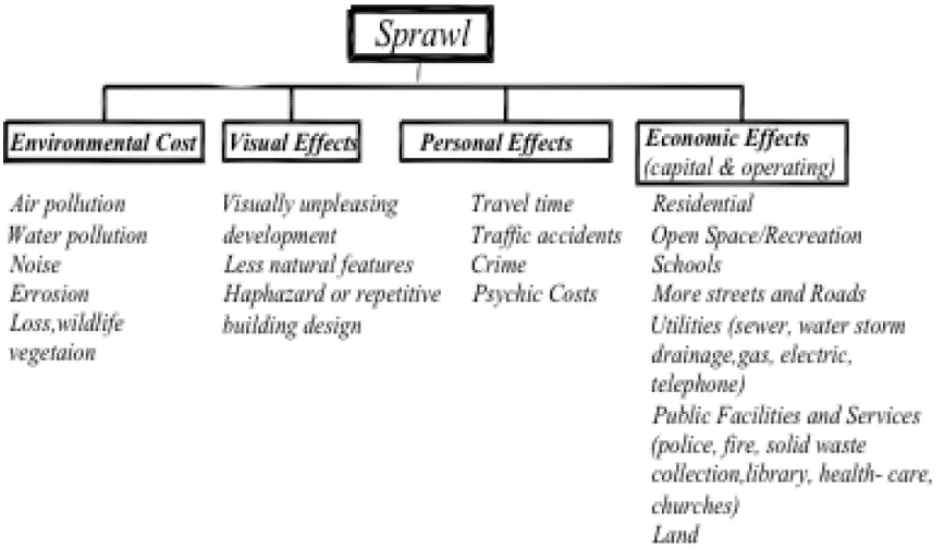
1.1 LATAR BELAKANG

Perkembangan perumahan dan kawasan permukiman yang cepat dan tidak terkendali menyebabkan terjadinya *urban sprawl* di Kabupaten Tangerang. Data izin perumahan formal sejak tahun 2012 – 2019 cukup banyak sekitar 69 perumahan (RP3KP Kabupaten Tangerang 2021-2041). Pada tahun 2012 terdapat 9 izin perumahan yang telah diterbitkan. Tahun 2013 terdapat 4 izin perumahan. Tahun 2014 terdapat 2 izin perumahan. Tahun 2015 terdapat 6 izin perumahan. Tahun 2016 terdapat 7 izin perumahan. Tahun 2017 terdapat 12 izin perumahan. Tahun 2018 terdapat 2 izin perumahan. Tahun 2019 terdapat 27 izin perumahan. Perkembangan perumahan swadaya yang tidak terencana bekembang cukup cepat menjadi masalah di Kabupaten Tangerang. Berdasarkan SK Bupati tahun 2017 menyebutkan bahwa di Kabupaten Tangerang ada 407 Kawasan Kumuh dengan jumlah 22.992 Kepala Keluarga (KK), tersebar diseluruh Kecamatan di Kabupaten Tangerang. Jumlah KK di bantaran sungai mencapai 5.283 KK dengan jumlah rumah mencapai 3.836 buah.

Melihat cepatnya perkembangan perumahan dan permukiman di Kabupaten Tangerang, penerapan konsep pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) sangat mendesak diterapkan di Kabupaten Tangerang. Fenomena urban sprawl telah terjadi di Lingkungan Hunian PPSB Solear. Sampai saat telah, telah terdapat 34 izin lokasi perumahan formal di PPSB Solear.

Perkembangan perumahan formal yang cepat dan tidak terkendali menyebabkan munculnya fenomena negatif, seperti kemacetan, banjir, polusi udara, dan pencemaran air menurunkan kualitas lingkungan. Dampak negatif urban sprawl diantaranya karena tidak ada integrasi fisik prasarana dan sarana umum seperti jalan dan air bersih antara perumahan formal dan swadaya. Setiap perumahan yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan dan permukiman. Perumahan yang baik harus terhubung dengan prasarana dan sarana perkotaan. Terutama pembangunan rumah umum lebih dipertegas dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 bahwa pembangunan pembangunan rumah umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan

tempat kerja. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian.



Gambar 1.1 Biaya Sprawl

Sumber : Haregewoin Bekele, 2005



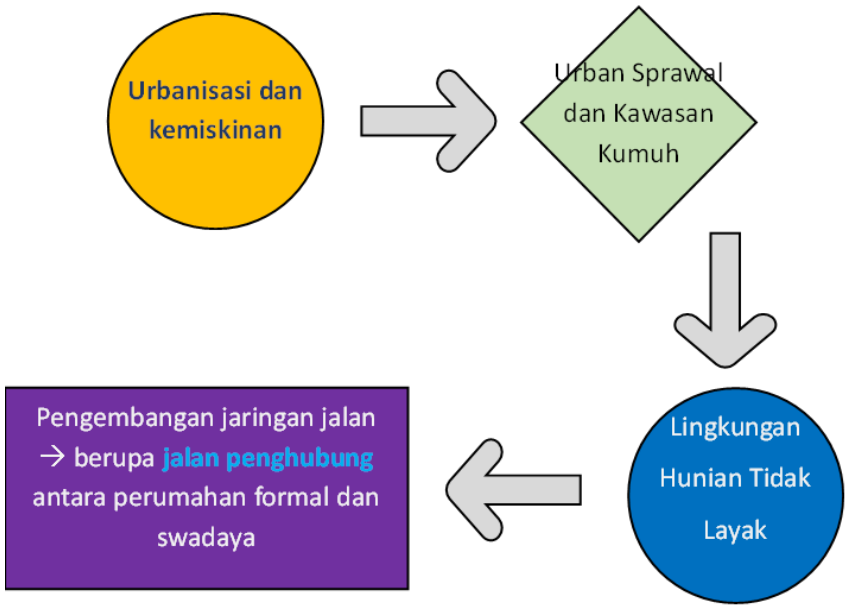
Gambar 1.2 Housing as a Habitat Within an Ecosystem

Sumber: Khazanah Research Institute, 2019

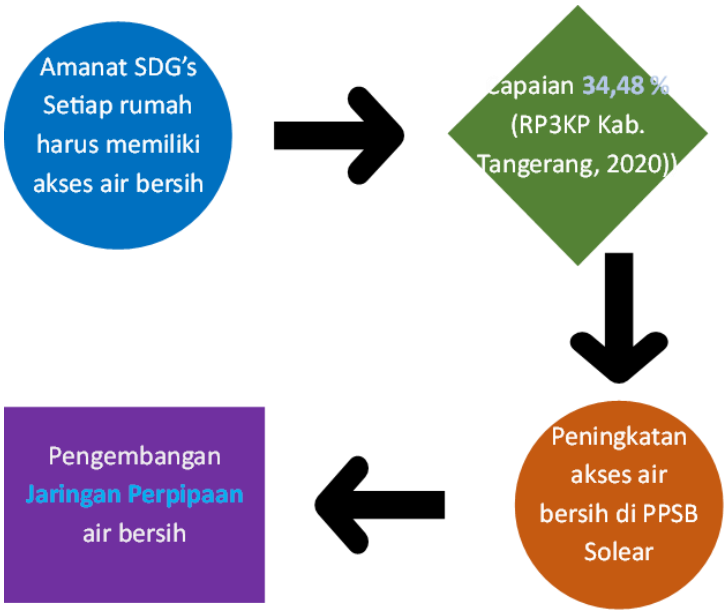
Perumahan formal dan swadaya yang ada saat ini di Kabupaten Tangerang masih belum terintegrasi dengan baik terutama pada pengembang perumahan sederhana. Pembangunan perumahan yang cepat tidak disertai dengan pembangunan jalan penghubung antar perumahan, sehingga semakin meningkatkan dampak negatif urban sprawl. Jalan eksisiting perkotaan dengan jalan di dalam perumahan juga mengalami permasalahan. Kelas jalan yang ada di dalam perumahan apabila bertemu dengan jalan perkotaan tidak sesuai dengan hirarki jalan.

Upaya pemerintah untuk mendorong dan menciptakan perumahan sederhana yang baik dan layak huni diantaranya adalah dengan memberikan bantuan PSU seperti jalan dan air bersih. Peraturan yang ada selama ini bantuan PSU dipandang hanya diberikan untuk jalan lingkungan perumahan formal seperti pada Permen Perumahan Rakyat No. 20 tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Meskipun bantuan PSU selama ini sudah banyak diberikan pada perumahan formal, namun belum banyak menciptakan lingkungan hunian yang baik. Hal ini disebabkan karena dalam skala lingkungan hunian yaitu Perumahan Permukiman Skala besar di Solear antara perumahan baik diantara perumahan formal maupun antara perumahan formal dan perumahan swadaya belum terintegrasi dengan jalan penghubung.



Gambar 1.3 Pengembangan Jaringan Jalan



Gambar 1.4 Pengembangan Jaringan Air Bersih

Jalan penghubung antara perumahan formal dan perumahan swadaya dinilai dapat menjadi alternatif solusi untuk mengatasi permasalahan urban sprawl di Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB) di Solear. Dengan terbitnya Permen PUPR No. 7 tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, bantuan PSU berupa jalan penghubung dan air bersih dapat diberikan atas usulan atau prakarsa masyarakat. Untuk mewujudkan bantuan PSU Jalan Penghubung dan air bersih di PPSB Solear diperlukan kolaborasi banyak pihak. Hal ini disebabkan karena adanya keterbatasan anggaran pemerintah dalam penyediaan lahan untuk bantuan PSU jalan dan air bersih.

Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB) sangat diperlukan untuk memahami permasalahan dan mencari alternatif solusi dalam Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Solear khususnya mewujudkan Bantuan PSU Jalan Penghubung dan Air Bersih.

1.2 PERMASALAHAN STUDI

Permasalahan Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Solear Kabupaten Tangerang ini terkait dengan beberapa aspek utama, yaitu:

1. Perumahan swadaya: Penyediaan lahan untuk trase jalan penghubung melewati lahan perumahan swadaya yang memerlukan pembebasan lahan

2. keterbatasan anggaran pemerintah dalam pengadaan tanah untuk jalan penghubung dan air bersih
3. konsolidasi tanah dalam penyediaan lahan untuk jalan selama ini masih sulit dilakukan
4. Perumahan formal: adanya ketidaksesesuaian kelas jalan di dalam perumahan formal dengan jalan penghubung antar perumahan

Terkait dengan pengembangan jaringan jalan penghubung, tantangan yang dihadapi yaitu:

1. Penyediaan lahan
2. Kesesuaian kelas jalan

Pengembangan Jaringan Air Bersih, tantangan yang dihadapi yaitu:

1. Penyediaan lahan
2. Pasokan dan permintaan air bersih
3. Pembangunan infrastruktur air bersih

Disamping berbagai tantangan sektoral, terdapat persoalan umum yang juga menjadi fokus dalam studi ini, yaitu perlunya pelibatan peran dari banyak pihak pemangku kepentingan. Penyusunan skema kolaborasi para pemangku kepentingan ini akan menjadi kunci dan prasyarat keberhasilan dalam implementasi strategi pemecahan masalah.

1.3 MAKSUD DAN TUJUAN

1.3.1 Maksud

Kegiatan Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) memiliki maksud melakukan studi mengenai kolaborasi dalam pembangunan jalan dan air bersih antara perumahan formal dan swadaya di PPSB Solear untuk mengatasi permasalahan urban sprawl. Selain itu, studi ini mencari alternatif penyediaan lahan dalam mengatasi masalah keterbatasan pembiayaan oleh pemerintah.

1.3.2 Tujuan

Tujuan dilakukan Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Solear adalah mencari alternatif solusi untuk mewujudkan Bantuan PSU Jalan yaitu Jalan Penghubung dan Air Bersih.

Secara lebih rinci, maksud dan tujuan terkait studi pengembangan jaringan jalan diuraikan sebagai berikut:

- Maksud: mengidentifikasi faktor penghambat dan solusi dalam pengembangan jalan penghubung antara perumahan formal dan swadaya
- Tujuan: teridentifikasinya faktor penghambat dan solusi dalam pengembangan jaringan jalan, khususnya jalan penghubung antara perumahan formal dan perumahan swadaya.

Adapun rincian maksud dan tujuan dalam lingkup studi aspek pengembangan jaringan air bersih yaitu:

- Maksud: mengidentifikasi faktor penghambat dan solusi dalam pengembangan jaringan perpipaan air minum.
- Tujuan: Teridentifikasinya faktor penghambat dan solusi pengembangan jaringan air bersih, khususnya terkait jaringan perpipaan air minum.

1.4 DASAR HUKUM

Beberapa normatif yang dijadikan referensi dasar dalam pelaksanaan kajian ini adalah sbb:

1. UU no 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Undang–Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
6. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Tangerang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2019-2023;
7. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

10. Peraturan Bupati Tangerang tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tangerang tahun 2021 - 2041
11. Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).
12. Keputusan Menteri Kesehatan No. 829 Tahun 1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan.
13. Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait Tata Cara Perhitungan Harga Satuan Komponen Bangunan Untuk Pekerjaan Konstruksi Bangunan Gedung & Perumahan.

1.5 LINGKUP KEGIATAN

1. Ruang lingkup wilayah studi:
    a. Lokasi Stusi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih PPSB di Lingkungan Hunian Solear.
2. Ruang lingkup subtansi secara umum meliputi:
    a. Mengidentifikasi jenis dan jaringan jalan perumahan formal dan swadaya
    b. Menganalisis permasalahan, hambatan, tantangan melakukan pembangunan jalan (penghubung) dan air bersih
    c. Merumuskan konsep, strategi dan program pebangunan jalan (penghubung) dan air bersih
    d. Merumuskan tahapan implementasi Lokasi pembangunan jalan (penghubung) dan air bersih

Terkait pengembangan aspek jaringan jalan, rincian lingkup kegiatan yaitu:

- Identifikasi faktor penghambat dalam penyediaan lahan
- Identifikasi kelas dan kondisi jalan lingkungan
- Analisis kebutuhan kelas jalan
- Analisis permasalahan dan potensi kolaborasi stakeholder
- Rekomendasi piloting dan rencana tahapan kegiatan

Terkait pengembangan aspek jaringan air bersih, rincian lingkup kegiatan yaitu:

- Identifikasi kapasitas dan jaringan air bersih
- Identifikasi faktor penghambat dalam penyediaan lahan

- Analisis supply dan demand air bersih: air permukaan
- Analisis potensi kolaborasi masyarakat, pemerintah, dan swasta
- Rekomendasi piloting dan rencana tahapan kegiatan

BAB 2

PENDEKATAN DAN METODOLOGI

2.1 PENDEKATAN

Kegiatan Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Kabupaten Tangerang dilakukan dengan pendekatan:

1. Pendekatan normatif-akademik,
2. Pendekatan teknis-non teknis baik secara normatif maupun empirik/praktis di lapangan.
3. Perhitungan-estimasi biaya dasar konstruksi yang didasarkan kepada fakta & kondisi yang ditemui di lapangan.
4. Pendekatan lainnya yang dapat mengoptimalkan keluaran/output dari hasil kajian ini.

Metodologi dalam Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Kabupaten Tangerang ini meliputi beberapa tahapan, yaitu:

1. Tahap persiapan
2. Tahap pengumpulan data
3. Tahap perumusan prioritas masalah
4. Tahap perumusan rekomendasi solusi
5. Tahap pemilihan lokasi piloting
6. Tahap perumusan tahapan pelaksanaan piloting



Gambar 2.1 bagan metodologi pelaksanaan

2.2 PENGEMBANGAN PRASARANA JALAN

Dalam Pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB), perencanaan prasarana jalan merupakan komponen krusial yang menentukan kualitas aksesibilitas, konektivitas, dan mobilitas dalam kawasan. Konsep perencanaan prasarana jalan dalam PPSB mengacu pada beberapa prinsip berikut:

1. Konektivitas dan Integrasi
    a. Jaringan Jalan yang Terhubung: Prasarana jalan dalam PPSB dirancang untuk menghubungkan berbagai zona dalam kawasan perumahan, seperti zona hunian, komersial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau, serta menghubungkan kawasan PPSB dengan jaringan jalan kota yang lebih luas.
    b. Transportasi Publik: Jalan harus direncanakan untuk mendukung integrasi dengan sistem transportasi publik, termasuk bus, angkutan massal, dan jalur sepeda. Ini mencakup penyediaan halte, terminal, dan jalur khusus untuk kendaraan umum.
2. Hierarki Jalan
    a. Jalan Arteri dan Kolektor: Jalan arteri utama dirancang untuk mengalirkan lalu lintas dari kawasan perumahan ke jaringan jalan utama di luar kawasan. Jalan kolektor menghubungkan jalan arteri dengan jalan lokal dan melayani lalu lintas dalam kawasan perumahan.
    b. Jalan Lokal: Jalan lokal dirancang untuk melayani akses langsung ke unit hunian dan fasilitas lokal. Jalan ini harus mendukung aktivitas pejalan kaki, bersepeda, serta memiliki kecepatan lalu lintas yang rendah untuk keselamatan warga.
3. Prinsip Keberlanjutan
    a. Infrastruktur Hijau: Jalan-jalan dalam PPSB dilengkapi dengan infrastruktur hijau seperti bioswale, trotoar dengan pohon peneduh, serta jalur sepeda untuk mendukung mobilitas yang ramah lingkungan.
    b. Pengelolaan Air Hujan: Drainase yang baik harus dirancang sebagai bagian dari prasarana jalan, termasuk penggunaan material permeabel untuk mengurangi limpasan air dan banjir.
4. Fasilitas Pendukung
    a. Rambu dan Penerangan Jalan: Pemasangan rambu lalu lintas, lampu penerangan jalan, dan penanda arah harus mempertimbangkan keselamatan dan kenyamanan pengguna jalan, terutama di zona hunian.

b. Tempat Parkir: Perencanaan harus mencakup ruang parkir yang cukup di tepi jalan atau dalam bentuk kantong parkir, untuk menghindari parkir liar yang dapat mengganggu lalu lintas.

5. Desain Berpusat pada Pengguna
    a. Ramah Pejalan Kaki: Trotoar yang luas dan nyaman harus menjadi prioritas, dengan desain yang memungkinkan aksesibilitas untuk semua, termasuk penyandang disabilitas.
    b. Keamanan dan Keselamatan: Pemasangan CCTV, zebra cross, dan jalan yang terang benderang merupakan bagian penting dari perencanaan untuk memastikan keamanan penghuni.
6. Adaptasi dengan Lingkungan
    a. Konservasi Lingkungan: Desain jalan harus meminimalkan dampak lingkungan, seperti menjaga area hijau, menghindari pembangunan di daerah rawan bencana, dan mempertahankan elemen alam.
    b. Mitigasi Bencana: Prasarana jalan dirancang dengan memperhatikan kemungkinan bencana, seperti banjir, dengan memastikan jalan dapat diakses dalam kondisi darurat.

Dengan mengacu pada konsep-konsep ini, prasarana jalan dalam PPSB tidak hanya berfungsi sebagai sarana mobilitas, tetapi juga menjadi elemen vital yang mendukung kualitas hidup, keberlanjutan, dan keselamatan di dalam kawasan perumahan dan permukiman.

2.3 PENGEMBANGAN PRASARANA AIR MINUM

Konsep perencanaan prasarana jaringan air minum perpipaan dalam Pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) sangat penting untuk memastikan ketersediaan air bersih yang cukup, aman, dan berkelanjutan bagi seluruh penghuni. Berikut adalah beberapa prinsip utama dalam perencanaan jaringan air minum perpipaan dalam PPSB:

1. Kapasitas dan Distribusi
    a. Perencanaan Kapasitas: Sistem jaringan air minum harus dirancang berdasarkan perkiraan jumlah penghuni, kebutuhan air per kapita, serta cadangan untuk masa depan. Ini mencakup analisis kebutuhan air harian dan puncak.
    b. Distribusi yang Merata: Jaringan perpipaan harus dirancang untuk mendistribusikan air secara merata ke seluruh kawasan, dengan tekanan air yang

cukup di setiap titik. Ini dapat dicapai melalui penggunaan tangki air, booster pump, dan katup pengatur tekanan.

2. Sumber Air yang Berkelanjutan
    a. Pemilihan Sumber Air: Sumber air yang digunakan harus dipilih berdasarkan ketersediaan, kualitas, dan keberlanjutannya. Ini bisa berupa air tanah, sungai, atau sumber lainnya yang diolah terlebih dahulu sesuai standar air minum.
    b. Pengelolaan Sumber Air: Sumber air perlu dilindungi dari pencemaran dan pengurasan, melalui pengelolaan kawasan tangkapan air dan konservasi sumber air.
3. Pengolahan Air Minum
    a. Sistem Pengolahan: Air dari sumber harus diolah sesuai dengan standar kualitas air minum sebelum didistribusikan. Ini mencakup proses filtrasi, desinfeksi, dan kontrol kualitas.
    b. Monitoring Kualitas Air: Sistem monitoring harus diterapkan untuk memastikan kualitas air yang didistribusikan tetap sesuai standar kesehatan, dengan melakukan pengujian berkala.
4. Efisiensi dan Keberlanjutan
    a. Reduksi Kebocoran: Perencanaan harus mencakup sistem deteksi dan pengendalian kebocoran untuk meminimalkan kehilangan air dalam jaringan.
    b. Penggunaan Teknologi Cerdas: Teknologi seperti smart meters dan sensor tekanan dapat digunakan untuk memantau dan mengelola penggunaan air secara efisien.
5. Integrasi dengan Sistem Perkotaan
    a. Konektivitas dengan Jaringan Utama: Jaringan air minum perpipaan di PPSB harus terhubung dengan jaringan air minum kota atau regional, dengan mempertimbangkan kebutuhan pasokan dan distribusi.
    b. Kolaborasi dengan PDAM: Pengembangan jaringan air minum harus bekerja sama dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) setempat untuk memastikan integrasi dan pengelolaan yang berkelanjutan.
6. Keamanan dan Ketahanan Infrastruktur
    a. Ketahanan terhadap Bencana: Jaringan perpipaan harus dirancang untuk tahan terhadap bencana alam seperti gempa bumi atau banjir, dengan jalur alternatif untuk menjaga pasokan air tetap berjalan.

b. Cadangan dan Penyimpanan: Sistem penyimpanan air cadangan, seperti reservoir atau tangki, perlu disediakan untuk mengantisipasi gangguan pasokan.

7. Kemudahan Operasional dan Pemeliharaan
    a. Desain Modular: Sistem jaringan air sebaiknya modular untuk memudahkan perbaikan, pemeliharaan, dan pengembangan di masa depan.
    b. Sistem Kontrol dan Supervisi: Penerapan Supervisory Control and Data Acquisition (SCADA) untuk memantau dan mengendalikan operasional jaringan secara real-time.
8. Aspek Sosial dan Keterjangkauan
    a. Keterjangkauan Layanan: Perencanaan harus memperhitungkan keterjangkauan tarif air bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan menyediakan subsidi atau tarif yang sesuai.
    b. Pendidikan dan Kesadaran: Program edukasi untuk penghuni terkait penggunaan air yang efisien dan pentingnya menjaga kualitas air.

Dengan perencanaan yang tepat, prasarana jaringan air minum perpipaan dalam PPSB dapat memastikan pasokan air yang berkelanjutan, berkualitas, dan efisien, mendukung kehidupan sehari-hari serta kesehatan masyarakat dalam kawasan tersebut.

2.4 INOVASI PENYEDIAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

Konsep inovasi penyediaan lahan dalam Pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) sangat penting untuk mengatasi tantangan keterbatasan lahan, biaya tinggi, serta kebutuhan untuk memastikan keberlanjutan dan inklusivitas dalam pengembangan kawasan. Berikut adalah beberapa pendekatan inovatif dalam penyediaan lahan untuk PPSB:

1. Land Banking (Bank Tanah)
    a. Konsep: Pemerintah atau badan pengelola lahan membeli dan menyimpan lahan dalam skala besar untuk digunakan di masa depan dalam pengembangan perumahan. Lahan ini dapat digunakan untuk proyek perumahan terjangkau, infrastruktur, atau ruang terbuka hijau.
    b. Keuntungan: Mengurangi spekulasi harga tanah, memastikan ketersediaan lahan untuk perumahan, dan memberikan kontrol yang lebih besar terhadap perencanaan ruang.
2. Land Consolidation (Konsolidasi Lahan)

   a. Konsep: Pemilik lahan yang tersebar bekerja sama untuk menggabungkan lahan mereka menjadi kawasan yang lebih besar dan teratur. Setelah konsolidasi, lahan dibagi kembali dengan mempertimbangkan akses dan infrastruktur.
   b. Keuntungan: Meningkatkan efisiensi penggunaan lahan, memperbaiki tata ruang, dan memudahkan pembangunan infrastruktur yang terencana dengan baik.

3. Land Readjustment (Penyesuaian Kembali Lahan)
   a. Konsep: Lahan milik individu diatur ulang untuk memungkinkan pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum. Pemilik tanah menerima kembali sebagian lahan mereka setelah proyek selesai, dengan nilai yang lebih tinggi karena adanya peningkatan infrastruktur.
   b. Keuntungan: Pemilik tanah tetap memiliki kepentingan, meningkatkan nilai lahan, dan memfasilitasi pengembangan yang lebih terencana dan efisien.
4. Public-Private Partnership (Kemitraan Pemerintah-Swasta)
   a. Konsep: Pemerintah bekerja sama dengan pengembang swasta untuk penyediaan lahan, di mana pemerintah menyediakan lahan atau insentif, sementara pengembang membangun perumahan dan infrastruktur yang dibutuhkan.
   b. Keuntungan: Memobilisasi investasi swasta, mempercepat penyediaan perumahan, dan memastikan adanya keseimbangan antara kepentingan publik dan komersial.
5. Incentive Zoning (Zonasi Insentif)
   a. Konsep: Pemerintah memberikan insentif seperti peningkatan koefisien lantai bangunan (KLB) atau pengurangan pajak kepada pengembang yang menyediakan lahan untuk perumahan terjangkau atau fasilitas umum.
   b. Keuntungan: Mendorong pengembang untuk berkontribusi pada kebutuhan perumahan sosial dan infrastruktur publik dalam pengembangan skala besar.
6. Land Swapping (Pertukaran Lahan)
   a. Konsep: Pemerintah atau pengembang melakukan pertukaran lahan dengan pemilik lahan untuk mendapatkan lokasi yang lebih strategis atau sesuai dengan rencana tata ruang. Pemilik lahan menerima lahan pengganti atau kompensasi.
   b. Keuntungan: Mengoptimalkan lokasi untuk pengembangan, mengurangi hambatan dalam proses pembebasan lahan, dan memastikan kesesuaian dengan rencana tata ruang.

7. Community Land Trust (Pengelolaan Lahan oleh Komunitas)
    a. Konsep: Lahan dimiliki dan dikelola oleh lembaga nirlaba yang bertujuan menyediakan perumahan terjangkau bagi komunitas. Kepemilikan lahan tetap di tangan trust, sementara rumah dapat dimiliki atau disewakan oleh individu.
    b. Keuntungan: Menjamin keberlanjutan perumahan terjangkau, mencegah spekulasi lahan, dan melibatkan komunitas dalam pengelolaan aset.
8. Transfer of Development Rights (Pemindahan Hak Pengembangan)
    a. Konsep: Pengembang dapat memindahkan hak pengembangan dari satu area ke area lain, misalnya dari kawasan yang dilindungi ke kawasan yang diizinkan untuk pengembangan intensif.
    b. Keuntungan: Melindungi kawasan sensitif atau bersejarah sambil tetap memenuhi kebutuhan pengembangan perumahan dan infrastruktur.

Dengan menerapkan berbagai inovasi ini, penyediaan lahan dalam PPSB dapat lebih fleksibel, efisien, dan responsif terhadap tantangan pengembangan perumahan yang inklusif dan berkelanjutan.

2.5 RENCANA KERJA

2.5.1 RENCANA KEGIATAN

Studi Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB) ini akan dilakukan dalam jangka waktu 3 bulan. Pelaksanaannya meliputi berbagai aktivitas seperti kunjungan lapangan, rangkaian diskusi, maupun analisis dan perumusan strategi. Secara rinci, rencana pelaksanaan kegiatan tercantum dalam tabel berikut.

Tabel 2.1 Rencana Kegiatan Studi

NO	KEGIATAN	Bulan I				Bulan II				Bulan III				UNDANGAN
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Persiapan													
2	Desk Study dan													
3	Kunjungan Lapangan													
4	Diskusi 1 Faktor penghambat Penghambat penerapan pembangunan jaringan jalan dan perpipaan air bersih													**Pemerintah:** KemenATR/BPN, Kemen PUPR, Bappenas, Bank Tanah, Dinas Tata Ruang, DPMPTSP, Bappeda; Kantor Pertanahan, Dinas Tata Ruang, Dinas Bina Marga dan Cipta Karya
5	Diskusi 2 Tema: Solusi pembangunan jaringan jalan penghubung dan perpipaan air bersih melalui tanah masyarakat													Pengembang perumahan Pemerintah Masyarakat Pakar Perumahan dan Permukiman
6	Analisis Solusi faktor penghambat pembangunan jaringan jalan penghubung dan perpipaan air bersih													
7	Rekomendasi dan Solusi pembangunan jaringan jalan penghubung dan perpipaan air bersih													
8	Perumusan rencana dan tahapan implementasi pembangunan jaringan jalan penghubung dan perpipaan air bersih													
9	Diskusi 3 Tema: Rencana piloting dan tahapan													Pengembang perumahan Pemerintah Masyarakat

NO	KEGIATAN	Bulan I				Bulan II				Bulan III				UNDANGAN
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
	pembangunan jaringan jalan penghubung dan perpipaan air bersih													Pakar Perumahan dan Permukiman
	LAPORAN BULAN 1													
	LAPORAN BULAN 2													
	LAPORAN BULAN 3													

2.5.2 KEBUTUHAN DATA

Kebutuhan Data

1. Pengembangan Jaringan Jalan Penghubung
    a. Rencana pengembangan jaringan jalan Kabupaten Tangerang
    b. Kelas jalan di Kab. Tangerang dan Lingkungan Perumahan
    c. Lahan potensial untuk rencana trase jalan penghubung
2. Pengembangan Jaringan Perpipaan Air Bersih
    a. Supply dan demand air bersih
    b. Rencana pengembangan jaringan air bersih di Kab. Tangerang
    c. rencana jadwal pembangunan sumber air bersih

BAB 3

TINJAUAN KEBIJAKAN

3.1 PERENCANAAN PSU SKALA LINGKUNGAN HUNIAN

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 17 mengatur bahwa Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi standar, meliputi:

1. Ketentuan umum, paling sedikit memenuhi:
    a. Kebutuhan daya tampung perumahan;
    b. Kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
    c. Mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
    d. Terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
2. Standar teknis
    a. Standar prasarana paling sedikit meliputi:
        i. Jaringan jalan;
        ii. Saluran pembuangan air hujan/ drainase;
        iii. Penyediaan air minum;
        iv. Saluran pembuangan air limbah/ sanitasi; dan
        v. Tempat pembuangan sampah.
    b. Standar sarana paling sedikit meliputi:
        i. Ruang terbuka hijau; dan
        ii. Sarana umum.
    c. Standar utilitas umum paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

3.2 REGULASI MENGENAI BANTUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM (PSU)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus mengatur bentuk bantuan PSU. Pasal 6 menyebutkan bahwa bentuk bantuan pembangunan PSU meliputi:

1. Jalan
    a. Jalan lingkungan perumahan
    b. Jalan penghubung antar perumahan
    c. Jalan akses perumahan umum
2. Drainase
3. Sistem penyediaan air minum
4. Prasarana dan sarana persampahan

Kemudian pasal 8 peraturan menteri tersebut mengatur Besaran Bantuan Pembangunan PSU yang pembangunannya:

1. Dilaksanakan oleh Pelaku Pembangunan diberikan bantuan paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah atau paling banyak 50% (lima puluh persen) dari daya tampung rumah umum dalam perumahan umum
2. Dilaksanakan atas prakarsa dan upaya kelompok MBR dapat diberikan paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah atau lebih dari 50% (lima puluh persen) dari daya tampung rumah umum

3.3 STRATEGI PENANGANAN PKE DI KABUPATEN TANGERANG

Kabupaten Tangerang memiliki Peraturan Bupati Tangerang Nomor 85 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Program Penanggulangan Kemiskinan Ekstrem. Dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai strategi dan kegiatan penanggulangan kemiskinan ekstrem, serta upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat miskin ekstrem yang dilaksanakan melalui tiga strategi utama, yaitu:

- Pengurangan beban pengeluaran masyarakat;
- Peningkatan pendapatan masyarakat;
- Penurunan jumlah kantong-kantong kemiskinan.

Strategi pengurangan beban pengeluaran masyarakat diselenggarakan melalui program bantuan sosial, jaminan sosial, subsidi, dan/atau program lainnya, antara lain:

- Bantuan beasiswa masyarakat berpenghasilan rendah.
- Bantuan sosial tunai.

- Bantuan iuran jaminan kesehatan.

Strategi berikutnya terkait peningkatan pendapatan masyarakat diselenggarakan melalui peningkatan produktivitas dan pemberdayaan masyarakat, diantaranya melalui:

- Fasilitasis sosialisasi dan sertifikasi halal.
- Pengembangan pembinaan kewirausahaan baru.
- Peningkatan kapasitas sumber daya manusia (pelatihan, bantuan wirausaha, dsb.)
- Peningkatan kapasitas usaha mikro, kecil, dan menengah (peningkatan akses pasar, pendampingan, dsb.)

Kemudian strategi penurunan jumlah kantong-kantong kemiskinan yang diselenggarakan melalui sinergi kebijakan peningkatan produktivitas dan pemberdayaan ekonomi, diantaranya melalui:

- Pemenuhan pelayanan dasar, seperti peningkatan akses layanan dan infrastruktur pendidikan, layanan dan infrastruktur kesehatan, infrastruktur sanitasi, air minum layak, serta rumah tidak layak huni.
- Peningkatan konektivitas antar wilayah, seperti pembangunan dan peningkatan sarana transportasi serta pembangunan infrastruktur jalan.

3.4 KONSEP PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SKALA BESAR (PPSB)

Konsep Pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) yang digagas oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bertujuan untuk menciptakan kawasan perumahan yang terintegrasi, berkelanjutan, dan berdaya saing tinggi. Konsep ini dikembangkan sebagai solusi atas kebutuhan perumahan yang terus meningkat, terutama di daerah perkotaan dan pinggiran kota yang mengalami pertumbuhan pesat. Beberapa poin utama dari konsep PPSB adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan Terintegrasi

   PPSB dirancang untuk mengintegrasikan perumahan dengan fasilitas umum seperti sekolah, pasar, pusat kesehatan, ruang terbuka hijau, serta sarana transportasi. Hal ini bertujuan untuk menciptakan kawasan hunian yang lengkap dan nyaman bagi masyarakat.

2. Skala Besar dan Berkelanjutan

   Pengembangan dilakukan dalam skala besar dengan pendekatan yang berkelanjutan. Hal ini mencakup penggunaan teknologi ramah lingkungan, pengelolaan air, energi, dan sampah yang efisien, serta upaya pelestarian lingkungan melalui penanaman pohon dan penyediaan ruang hijau.

3. Aksesibilitas dan Konektivitas

   Salah satu fokus utama dari PPSB adalah memastikan konektivitas yang baik antara perumahan dan pusat-pusat kegiatan ekonomi, baik di dalam maupun di luar kawasan. Ini mencakup pembangunan infrastruktur jalan, transportasi massal, dan fasilitas pejalan kaki yang memadai.

4. Affordability dan Keberlanjutan Finansial

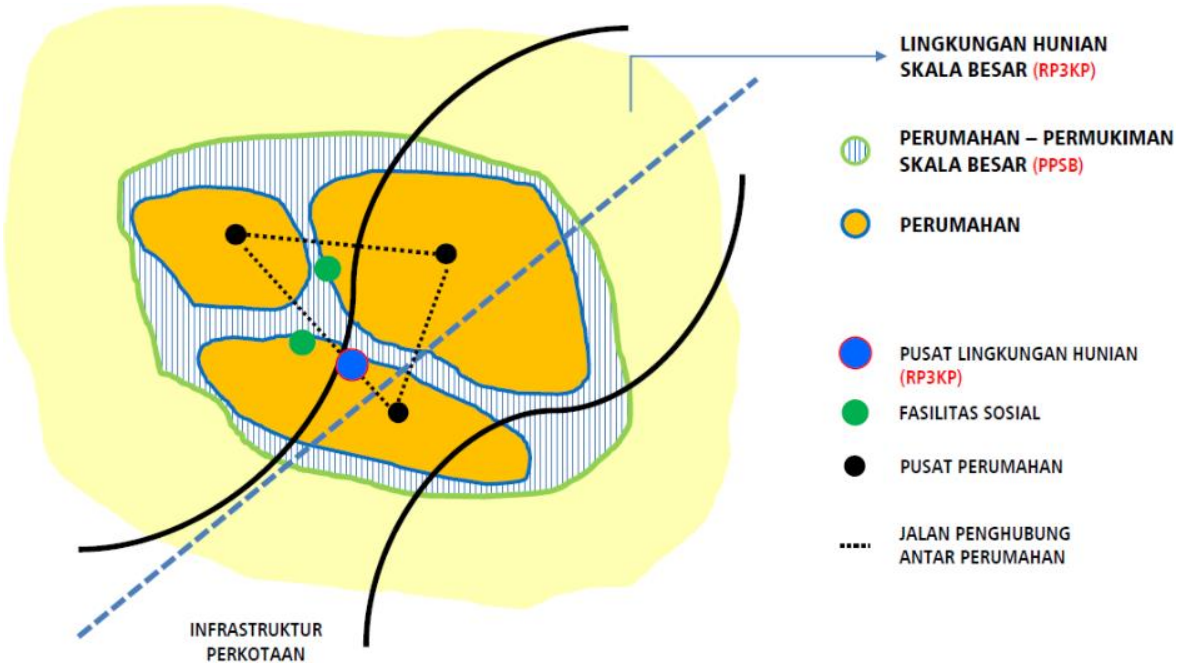
   PPSB juga dirancang untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Skema pembiayaan yang mendukung, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, juga disiapkan untuk mendorong kepemilikan rumah.

5. Kolaborasi Multi-pihak

   Pengembangan PPSB melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah pusat dan daerah, pengembang swasta, serta masyarakat. Kolaborasi ini penting untuk memastikan pembangunan berjalan sesuai dengan rencana dan kebutuhan lokal.

6. Percontohan di Kabupaten Tangerang

   Kabupaten Tangerang dipilih sebagai salah satu percontohan PPSB karena lokasi strategisnya yang dekat dengan Jakarta dan potensi pengembangan yang besar. Di wilayah ini, PPSB diharapkan mampu mengurangi backlog perumahan, meningkatkan kualitas hidup masyarakat, serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.



Gambar 3.1 Ilustrasi pola Perumahan dan Permukiman Skala Besar

Konsep Pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) didasarkan pada sejumlah dokumen kebijakan dan peraturan yang terkait dengan tata ruang, perumahan, dan pembangunan permukiman di Indonesia. Beberapa dokumen referensi utama yang menjadi acuan dalam pengembangan konsep PPSB antara lain:

- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
  UU ini menjadi dasar hukum utama bagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia, mengatur tentang penyelenggaraan perumahan yang layak dan terjangkau, serta pengelolaan kawasan permukiman yang berkelanjutan.
- Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
  UU ini mengatur penataan ruang di seluruh wilayah Indonesia, termasuk penyediaan ruang untuk perumahan dan permukiman. Penataan ruang harus mempertimbangkan keseimbangan antara fungsi lindung dan fungsi budidaya, serta mengintegrasikan rencana tata ruang dengan kebijakan pembangunan lainnya.
- Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
  Peraturan ini mengatur lebih lanjut tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, termasuk aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengawasan.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024

RPJMN menjadi pedoman untuk pembangunan nasional, termasuk target-target terkait pengurangan backlog perumahan, peningkatan kualitas perumahan, dan penyediaan permukiman yang layak huni. Pengembangan PPSB selaras dengan target dan prioritas pembangunan nasional yang diatur dalam RPJMN.

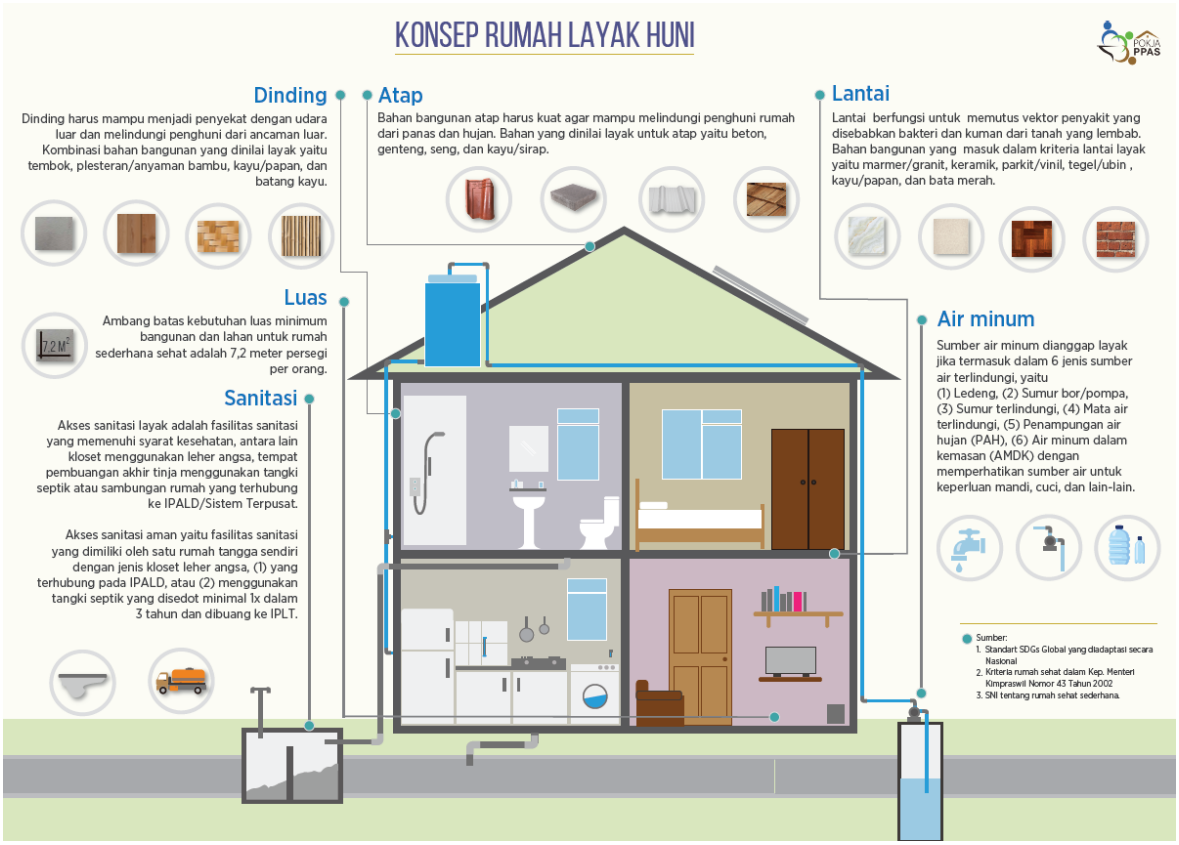
- Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
  RDTR dan RTRW di tingkat kabupaten/kota menjadi acuan utama dalam menentukan lokasi dan skala pengembangan PPSB. Dokumen ini mengarahkan peruntukan lahan serta pola pemanfaatan ruang di kawasan perumahan dan permukiman.
- Masterplan dan Rencana Strategis Daerah
  Setiap daerah, termasuk Kabupaten Tangerang, memiliki masterplan dan rencana strategis yang mengatur pengembangan wilayah, termasuk sektor perumahan yang dalam hal ini yaitu dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). PPSB harus sesuai dengan rencana strategis ini untuk memastikan integrasi dengan pembangunan daerah secara keseluruhan.

3.5 INDIKATOR HUNIAN LAYAK DAN TERJANGKAU

Kementerian PPN/Bappenas menyusun konsep indikator yang bersifat outcome untuk bidang perumahan dan permukiman berupa indikator akses rumah layak huni. Terdapat enam kriteria utama, dengan dua diantaranya yang hingga saat ini belum ada data pada tingkat nasional yang dapat diolah dan dianalisis. Dengan demikian, fokus diberikan kepada empat indikator kunci yang meliputi:

- Ketahanan fisik bangunan;
- Kecukupan luas bangunan;
- Akses air minum layak; dan
- Akses sanitasi layak.

Keempat indikator tersebut dipantau secara rutin untuk melihat dampak berbagai program pembangunan dari pemerintah maupun hasil kolaborasi multi pihak, kepada masyarakat umum, dengan target capaian akses rumah layak huni sebesar 70% pada tahun 2024 sebagaimana tertuang dalam RPJMN 2020-2024.



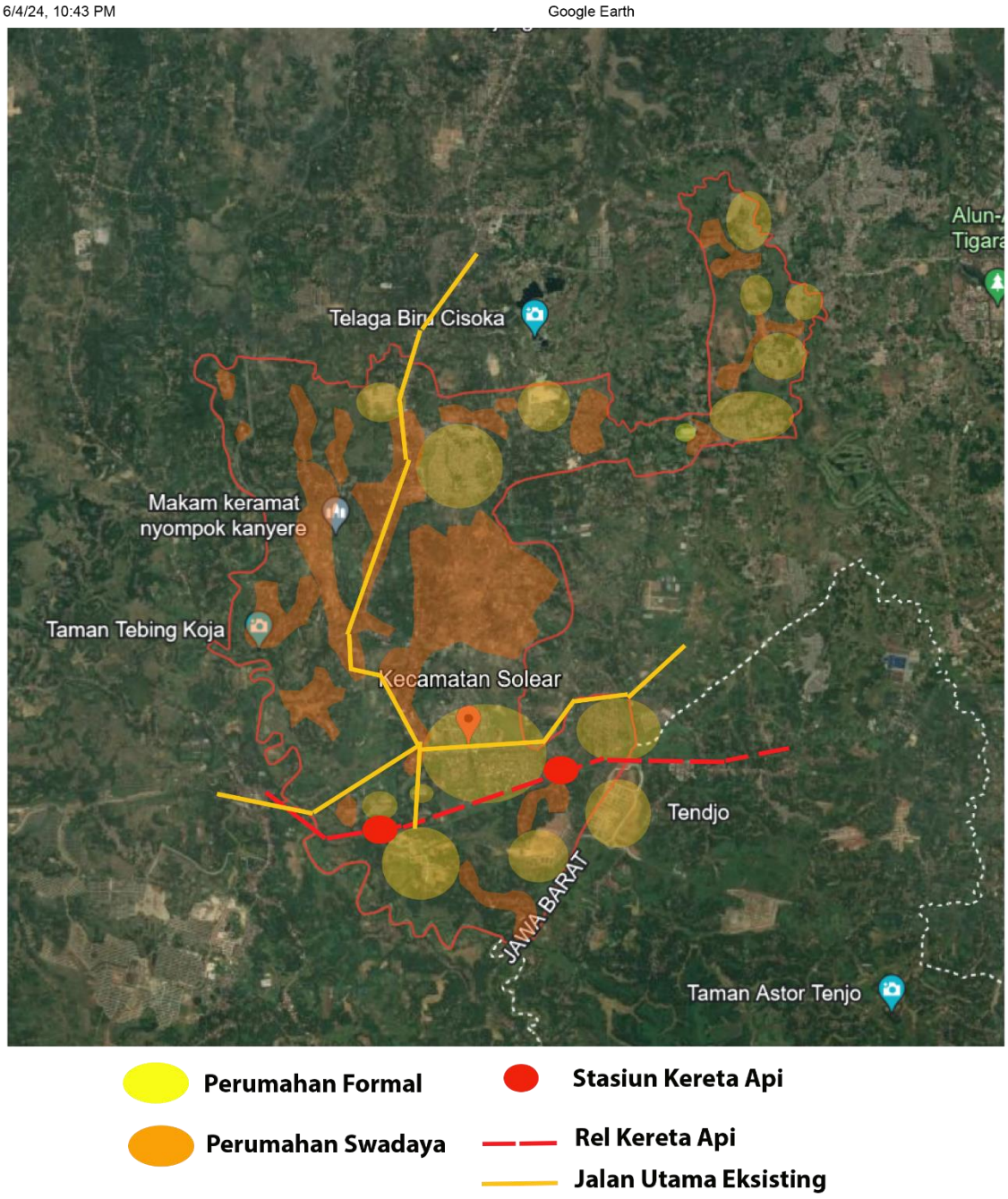
Gambar 3.2 Konsep Rumah Layak Huni

sumber:https://www.nawasis.org/portal/download/infografis/98-factsheet-ppas-2020-pdf, 2024

3.6 KAWASAN PPSB SOLEAR DI KABUPATEN TANGERANG

A. Fenomena urban Sprawl di PPSB Solear

Sebagai lokasi percontohan pengembangan Perumahan dan Permukiman Skala Besar (PPSB) dari Pemerintah, kawasan Solear ternyata sudah mengalami perkembangkan yang cukup kompleks. Terdapat berbagai lokasi perumahan formal dan perumahan swadaya eksisting yang telah berkembang dengan cukup pesat. Perkembangan tersebut tentunya bertumpu pada infrastruktur permukiman yang telah terbangun, seperti adanya jaringan jalan maupun jaringan layanan transportasi kereta api. Untuk penataan kawasan yang lebih baik di masa depan, diperlukan upaya dan strategi yang terpadu dalam kerangka penataan kawasan skala besar.

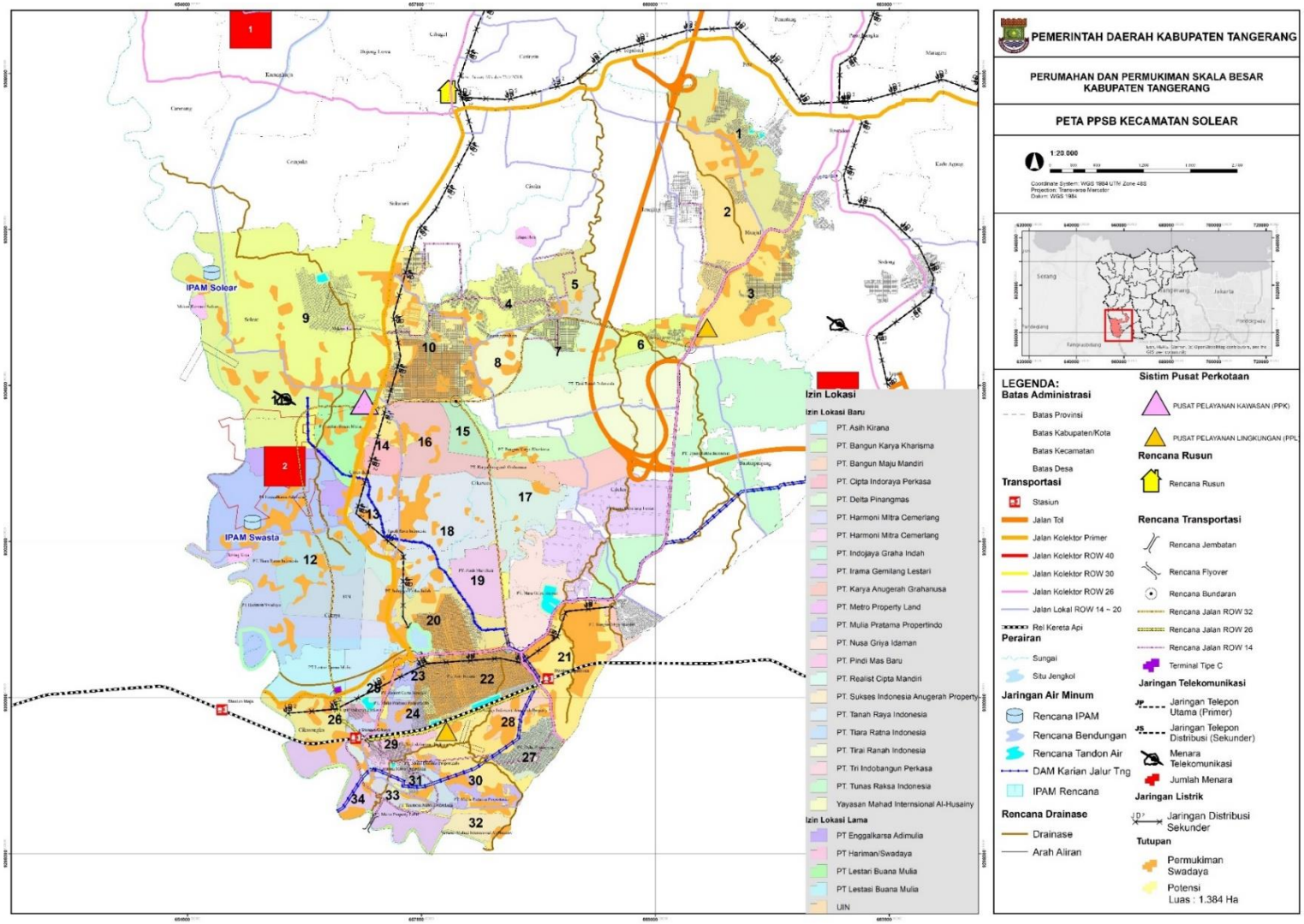


Gambar 3.3 Fenomena urban Sprawl di PPSB Solear

B. Izin Lokasi perumahan formal dan rencana jaringan jalan di PPSB Solear

Data izin perumahan formal sejak tahun 2012 – 2019 cukup banyak sekitar 69 perumahan (RP3KP Kabupaten Tangerang 2021-2041). Pada tahun 2012 terdapat 9 izin perumahan yang telah diterbitkan. Tahun 2013 terdapat 4 izin perumahan. Tahun 2014 terdapat 2 izin perumahan. Tahun 2015 terdapat 6 izin perumahan. Tahun 2016 terdapat 7 izin perumahan. Tahun 2017 terdapat 12 izin perumahan. Tahun 2018 terdapat 2 izin perumahan. Tahun 2019 terdapat 27 izin perumahan. Perkembangan perumahan

swadaya yang tidak terencana bekembang cukup cepat menjadi masalah di Kabupaten Tangerang. Berdasarkan SK Bupati tahun 2017 menyebutkan bahwa di Kabupaten Tangerang ada 407 Kawasan Kumuh dengan jumlah 22.992 Kepala Keluarga (KK), tersebar diseluruh Kecamatan di Kabupaten Tangerang. Jumlah KK di bantaran sungai mencapai 5.283 KK dengan jumlah rumah mencapai 3.836 buah.



Gambar 3.4 Izin Lokasi perumahan formal dan rencana jaringan jalan di PPSB Solear

Menindaklanjuti perkembangan permukiman tersebut, konsep pengembangan jalan penghubung antara perumahan formal dan swadaya dapat menjadi alternatif solusi mengatasi permasalahan urban sprawl. Dengan demikian, diharapkan dapat dicapai peningkatan kondisi secara akumulatif di berbagai lokasi perumahan dan permukiman di kawasan tersebut.

3.7 Tinjauan Umum Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman di Indonesia

3.7.1 Prinsip-Prinsip Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Dalam pembangunan suatu kawasan, tidak dapat dipisahkan dengan pembangunan perumahan dan permukiman sebagai pengisi ruang yang utama. Keberadaan perumahan dan permukiman menimbulkan bangkitan terbesar dalam sistem pergerakan dalam kawasan, bukan saja pada aktivitas ekonomi melainkan juga pada aktivitas sosial. Berkembangnya perumahan dan permukiman dalam suatu kawasan akan mendorong perkembangan ekonomi, terutamanya ekonomi informal yang kemudian diikuti dengan terjadinya interaksi sosial antar masyarakat yang tinggal dalam kawasan tersebut.

Dari sudut pandang penataan ruang, perumahan dan permukiman dipandang sebagai sesuatu yang satu. Kelompok rumah yang disebut dengan perumahan tidak akan dapat terlepas dari lingkungan di sekitarnya baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan. Perumahan dengan lingkungan sekitarnya beserta infrastruktur pendukungnya inilah yang kemudian disebut sebagai permukiman. Sebagai satu kesatuan, keduanya ini merupakan bagian dari kawasan budidaya atau binaan yang berfungsi sebagai lingkungan hunian sekaligus sebagai tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dalam sudut pandang ruang yang lebih luas lagi, perumahan dan permukiman menjadi komponen pembentuk struktur ruang wilayah bersamaan dengan sektor ekonomi unggulan yang menjadi penggerak aktivitas wilayah dan infrastrutur sebagai penguhubungnya. Ketiganya secara bersama-sama dan sinergis akan mengarahkan pembangunan suatu wilayah. Pembangunan perumahan dan permukiman akan memberikan implikasi pada beberapa aspek, melainkan semua aspek yang berkembang dalam wilayah tersebut.

Dari sudut pandang yang lebih mikro, keberadaan perumahan dan permukiman bukan sekedar sebagai tempat hunian atau tempat tinggal. Dalam kawasan perumahan dan permukiman

tersebut proses pembelajaran manusia yang paling awal terbentuk. Pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri terjadi dalam kawasan perumahan dan permukiman. Selain itu bersama-sama dengan sandang (pakaian) dan pangan (makanan), merupakan kebutuhan primer manusia untuk mendapatkan penghidupan yang layak sesuai harkat dan martabatnya.

Terkait dengan semua pemahaman mengenai keberadaan perumahan dan permukiman dalam pembangunan wilayah, pemerintah menempatkan perumahan dan permukiman sebagai sektor yang tidak hanya strategis melainkan juga prioritas. Oleh karena itu pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan pada pemenuhan kebutuhan rumah dan lingkungan yang layak. Hal ini tercermin dalam visi penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yaitu setiap orang (KK) Indonesia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjatidiri, mandiri, dan produktif.

Untuk mewujudkan visi tersebut, maka pembangunan perumahan dan permukiman dilakukan dengan mengedepankan beberapa prinsip berikut:

a. **Pembangunan Berkelanjutan dan Konsep TRIDAYA.** Pembangunan perumahan dan permukiman perlu disadari bukan merupakan pembangunan yang setahap, melainkan suatu pembangunan yang tidak pernah berhenti selama terdapat manusia yang tinggal di dalamnya. Untuk dapat menunjang hal tersebut perlunya pengoptimalan dan menjalin kesinergian antar semua komponen sosial masyarakat, usaha dan ekonomi, serta lingkungan yang dikenal sebagai konsep **TRIDAYA**. Prinsip ini diterapkan dengan dengan memadukan kegiatan-kegiatan penyiapan dan pemberdayaan masyarakat, serta kegiatan pemberdayaan kegiatan usaha ekonomi komunitas dengan kegiatan pendayagunaan prasarana dan sarana dasar perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan.
b. **Penyelenggaraan Secara Multisektoral dan Terdesentralisasi**. Perumahan dan permukiman bukan suatu komponen ruang yang dapat berdiri sendiri. Keberadaannya sangat dipengaruhi oleh sektor-sektor lain yang mempengaruhi kehidupan manusia yang saling terkait satu sama lain. Oleh karena itu dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman cara pandang yang digunakan haruslah multisektoral, bukan parsial per sektor. Selain itu penyelenggaraan perumahan dan permukiman ini pada dasarnya menyangkut kebutuhan orang perorangan, sehingga minimalisasi peran pemerintah

menjadi sesuatu yang penting yang diwujudkan dalam suatu penyelenggaraan pembangunan yang terdesentralisasi.

c. **Pembangunan Berwawasan Kesehatan.** Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman hendaknya memperhatikan bahwa lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat menjadi penentu kualitas kesehatan masyarakat. Aktualisasi pembangunan berwawasan kesehatan ini dalam bentuk penanganan permukiman kumuh dan peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman dalam kerangka besar peningkatan kualitas lingkungan perkotaan.

d. **Penyelenggaraan Dengan Pengembangan Sistem Insentif.** Persoalan penyelenggaraan perumahan dan permukiman seringkali masih belum ditempatkan sebagai suatu prioritas penanganan. Oleh karena itu sistem insentif digunakan sebagai suatu usaha untuk mendorong pelaku pembangunan perumahan dan permukiman untuk terlibat secara aktif. Upaya ini dikembangkan melalui kegiatan program stimulan, perintisan, dukungan pembiayaan dan bantuan teknis bagi pelaku pembangunan yang responsif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, termasuk kegiatan pendampingan dalam penyiapan dan pemberdayaan masyarakat.

3.7.2 Isu dan Permasalahan dalam Pengembangan Perumahan dan Permukiman

A. Isu dan Permasalahan Strategis Bidang Perumahan dan Permukiman

Pada prinsipnya pengembangan perumahan dan permukiman, selama ini berjalan dengan menghadapi tiga isu pokok, yaitu: (1) kesenjangan dalam bidang pengembangan perumahan dan permukiman, (2) lingkungan dan (3) manajemen pembangunan.

1) Kesenjangan Dalam Bidang Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Isu yang tengah dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah isu kesenjangan antar unit permukiman, antar kota, antar perkotaan dan perdesaan, antar pulau, antar kelompok masyarakat maupun antar individu. Kesenjangan antar kota terjadi antara kota utama dan kota-kota disekitarnya, diantaranya adalah kondisi kurangnya penyediaan perumahan bagi pendatang, tumbuhnya lingkungan permukiman kumuh disatu sisi dan permukiman mewah di sisi lain, dan menurunnya kapasitas serta kualitas pelayanan berupa relatif kurangnya pelayanan prasarana dan sarana di perdesaan dibandingkan dengan daerah perkotaan akibat kosongnya investasi pembangunan sehingga mendorong terjadinya urbanisasi. Kesenjangan antar kelompok masyarakat berupa kesenjangan pendapatan buruh dan majikan, serta antar sektor yang berbeda

seperti; industri, pertanian, perdagangan dan jasa, pemerintah dan swasta. Selanjutnya kesenjangan antara individu dicirikan dengan masih banyaknya jumlah penduduk miskin.

2) Isu Lingkungan

Permasalahan yang berkaitan dengan isu lingkungan terjadi akibat adanya upaya mengambil jalan pintas untuk menangkap peluang pasar yang tidak diikuti oleh kesadaran akan bahaya kerusakan lingkungan dan belum terlembaganya prinsip pembangunan yang berkelanjutan serta tidak siapnya aspek pengelolaan kawasan yang ada. Kerusakan lingkungan ini ditandai oleh berbagai gejala, seperti: gejala fisik atau kesehatan, dan sosial seperti polusi, banjir, menurunnya permukaan air tanah, meningkatnya suhu udara, meningkatnya kriminalitas dan sebagainya yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan dan permukiman yang kurang berencana. Sebagai akibat dari hal-hal tersebut adalah terjadinya alih fungsi lahan yang tidak selaras, penyempitan daerah resapan, lingkungan hidup yang tidak sehat, hubungan sosial budaya yang tidak harmonis, dan lain sebagainya.

3) Isu Manajemen Pembangunan

Permasalahan yang berkaitan dengan isu manajemen pembangunan antara lain ditandai dengan belum mantapnya produk peraturan perundang-undangan serta masih lemahnya aspek kelembagaan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman. Lebih lanjut, adanya kecenderunan yang tidak bisa ditawar lagi bahwa sesuai dengan kesepakatan agenda perumahan dan permukiman yang tertera dalam Agenda 21, hasil KTT Bumi di Rio de Janeiro (1992), dan rekomendasi hasil Konferensi Habitat II tahun 1996 yang menekankan perlunya pertimbangan faktor keterbatasan sumberdaya alam, pembangunan yang berkelanjutan dan dorongan pembangunan dengan menerapkan strategi pemberdayaan masyarakat yang menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan.

Adapun permasalahan pokok yang dihadapi dalam pengelolaan program pengembangan perumahan dan permukiman baik struktual maupun fungsional, antara lain:

a. Kurangnya pemahaman terhadap Kebijakan dan Program serta pentingnya penanganan masalah perumahan mengingat peranan perumahan dan permukiman di samping fungsinya sebagai tempat tinggal merupakan tempat bagi keluarga menjalani kehidupan serta meningkatkan kualitas hidup mereka;

b. Lemahnya struktur kelembagaan yang mengelola bidang Perumahan dan Permukiman di daerah serta kurangnya dukungan manajemen yang memadai

yang dapat menjamin terselenggaranya pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman secara berkesinambungan dan terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang memiliki kemampuan keterampilan kepedulian dan dedikasi terhadap bidang Perumahan dan Permukiman;

c. Tidak seimbangnya antara tingginya kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau dengan kemampuan sebagian besar masyarakat untuk memperolehnya serta kurangnya peningkatan kualitas perumahan;
d. Luasnya cakupan wilayah serta luasnya program pengembangan Perumahan dan Permukiman sedangkan biaya untuk pembangunan sektor perumahan sangat terbatas;
e. Terbatasnya data base dan sistem informasi yang memadai untuk memudahkan dalam penyusunan program maupun pengambilan keputusan;
f. Keterbatasan biaya, belum dapat mengakomodasikan seluruh aspirasi masyarakat sehingga diperlukan efisiensi dan penyusunan skala prioritas dalam penyelenggaraan kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman;

B. Isu-Isu Perkembangan Permukiman di Masa Kini

Secara garis besar isu-isu perkembangan permukiman yang ada pada saat ini meliputi beberapa hal yang antara lain adalah ketidakadilan peluang diantara pelaku pembangunan, alokasi tanah dan ruang yang tidak tepat pada tingkat makro dan mikro, masalah lingkungan serta penyisihan komunitas lokal/minoritas.

1) Perbedaan Peluang Diantara Pelaku Pembangunan

Bagian ini terbagi dalam beberapa uraian yang antara lain adalah pembahasan mengenai ketidakadilan terhadap akses penguasaan tanah, terhadap pelayanan infrastruktur, serta kebijaksanaan yang diskriminatif.

a. Akses terhadap penguasaan tanah/ruang yang timpang.

   Monopoli penguasaan tanah oleh pengembang besar sektor swasta sering muncul sebagai akibat adanya ketimpangan dalam akses terhadap tanah dan penguasaan tanah di antara pelaku pembangunan, sedangkan masyarakat ekonomi lemah termarjinalkan dan tidak dapat mengambil manfaat pembangunan perumahan dan permukiman. Ketimpangan akses terhadap tanah ini juga menyebabkan timbulnya dualisme karakteristik perumahan dan permukiman yaitu formal dan informal.

   Akses yang timpang terhadap berbagai peluang, informasi dan komunikasi merupakan bentuk ketidakadilan bagi kelompok yang tidak memiliki akses.

Selama ini, perubahan penggunaan tanah dan tata ruang hanya diketahui oleh pemerintah, pemodal dan pengembangnya, sedangkan masyarakat hanya merasakan dampaknya yang seringkali bahkan merugikan. Selain itu jalur-jalur formal lebih memfasilitasi pemodal/pengembang swasta, terutama yang bermodal besar untuk mendapatkan tanah bagi keperluan usahanya. Kelompok usaha bersama, koperasi, khususnya oleh penduduk setempat lebih sukar untuk memperoleh tanah yang diperlukan bagi kehidupannya, bahkan pemilik tanah setempat menjadi termarjinalkan. Gejala di lapangan menunjukkan bahwa pembebasan tanah rakyat harus mendukung kebutuhan ekonomi kuat, rakyat tidak mendapat manfaat untuk dapat mengembangkan kehidupannya menjadi lebih baik. Di lain pihak, kelompok masyarakat berpendapatan rendah yang memerlukan rumah, tetap mengandalkan pasar tanah dan rumah informal, yang akhirnya berimplikasi kepada meluasnya permukiman yang tidak teratur dan kurangnya prasarana dasar. Ketidakteraturan polanya menyebabkan sistem jaringan permukimannya menjadi tidak efisien.

b. Ketidakadilan terhadap pelayanan infrastruktur, pelayanan perkotaan, perumahan, dan ruang untuk kesempatan berusaha.

   Pembangunan perumahan baru berskala besar tidak membantu peningkatan akses masyarakat kota golongan ekonomi menengah ke bawah terhadap berbagai infrastruktur dan pelayanan perkotaan yang diperlukannya. Sebaliknya, sarana untuk masyarakat mampu cenderung semakin beranekaragam dan relatif mudah didapat. Jarak kualitas berbagai pelayanan kota semakin besar, tetapi kelompok masyarakat ekonomi menengah ke bawah yang memerlukan peningkatan kualitas berbagai pelayanan kota justru terabaikan.

   Kebutuhan ruang masyarakat berpendapatan menengah ke bawah terlalu terpusat kepada pengadaan unit rumah baru, yang umumnya salah sasaran. Sementara pengadaan ruang usaha lebih kepada sektor modern formal.

c. Kebijakan yang diskriminatif

   Kebijakan yang memihak kepada kepentingan suatu kelompok dapat menimbulkan nuansa ketidakadilan pada komunitas yang diabaikan yang akhirnya dapat memancing konflik sosial. Konflik antara penggunaan dan pengguna ruang umumnya disebabkan oleh:

- Pemihakan pengambil keputusan untuk memenangkan kepentingan kelompok bisnis skala besar dan tujuan-tujuan ekonomi yang bersifat nasional atau internasional,
- Pembangunan yang bias 'urban modern' untuk masyarakat yang mampu membayar, bukan untuk kepentingan masyarakat setempat,
- Pada tingkat mikro, terjadi pemihakan terhadap kelompok masyarakat 'miskin' atau pribumi secara tidak tepat demi keuntungan politis, yang berakibat pada tertutupnya akses terhadap pengguna yang sah atau ada ketidakadilan perlakuan sehinga memacu konflik.

  Praktek pembangunan permukiman cenderung bersifat memper-tentangkan atau memisahkan (dikotomi), misalnya antara lama vs baru, kampung vs kota, dll, sehingga tidak terjadi sinergi antara bagian kota dan penghuni kota. Pembangunan baru hanya meningkatkan kualitas fisik lokal, tetapi tidak meningkatkan kualitas permukiman secara keseluruhan.

  Pengadaan perumahan dan permukiman formal dikendalikan melalui cara-cara konvensional seperti dalam bentuk proyek, melalui perijinan/pengendalian pasif dan tidak merespon perkembangan ruang oleh masyarakat yang membentuk bagian terbesar permukiman. Dualisme pola permukiman berlangsung terus, dengan perbedaan yang semakin nyata.

  Kepentingan komunitas atau kelompok belum tentu sama dengan kepentingan publik masyarakat permukiman yang lebih luas. Pada masa sekarang ada kecenderungan konflik antar komunitas antara lain pendatang dengan masyarakat setempat. Pembangunan fisik baru umumnya mengundang pendatang baik dari masyarakat setempat lain atau dari etnis yang berbeda. Dalam hal ini P2BPK pun dapat menjadi kendaraan bagi pendatang, termasuk konflik desa kota, hunian dan tempat usaha.

2. Alokasi Tanah Dan Ruang Yang Tidak Tepat (Pada Tingkat Makro Dan Mikro)

Pasar tanah dan perumahan yang cenderung sangat mendikte tata ruang berimplikasi pada alokasi tanah dan ruang yang tidak tepat, yang menyebabkan penggunaan tanah atau ruang yang tidak sesuai dengan tujuan-tujuan pembangunan lainnya dan/atau kondisi ekologis daerah yang bersangkutan. Pembangunan perumahan dan permukiman terkonsentrasi di pusat-pusat kegiatan ekonomi, seperti di kota-kota besar dan di Pulau Jawa serta tidak terintegrasi dengan pembangunan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan di daerah lain, seperti di perdesaan, daerah transmigrasi, dan lain-lain. Pada

tingkat makro, alokasi tanah yang kurang tepat dapat menimbulkan disintegrasi antar sosial pembangunan seperti misalnya antara sosial permukiman dengan pertanian dan berbagai jenis aktivitasnya, kehutanan, dll.

Alokasi tanah dan ruang yang tidak tepat dapat merupakan implikasi atau sebagai akibat dari:

a) Praktek pembangunan yang bersifat sektoral, parsial serta bias urban, dan berorientasi pada pertumbuhan ekonomi/pendapatan daerah,
b) Proses dan hasil penataan ruang yang tidak transparan,
c) Pengabaian atau belum terakomodasinya pertimbangan lingkungan (ekologi dan sosial) secara tepat ke dalam perencanaan tata ruang,
d) Praktek-praktek kemitraan dengan swasta yang tidak transparan serta 'penyalahgunaan' kewenangan penataan ruang sehingga tidak berorientasi kepada kepentingan publik, melainkan kepada kepentingan bisnis,
e) Visi pembangunan kota modern yang dianut pengelola kota,
f) Rendahnya penghargaan kepada usaha dan kehidupan non-urban, baik pada masyarakat perdesaan maupun pemerintah, yang mendorong membesarnya alih tanah perdesaan ke perkotaan,
g) Sebagai implikasi dari keterbatasan akses terhadap ruang dan ketidakberdayaan masyarakat atas informasi dan komunikasi.

Alokasi ruang di tingkat makro tidak hanya menyangkut berbagai kebutuhan permukiman, melainkan juga kebutuhan antar sektor, seperti misalnya pertanian dengan berbagai jenis aktivitasnya, kehutanan, dan lain-lain. Penambahan luas ruang di satu sektor akan berimplikasi kepada pengurangan luas sektor lain. Karena itu, bagaimana permukiman harus diwujudkan sebetulnya juga dipengaruhi oleh alokasi ruang makro. Misalnya , jika luas sektor lain sudah dialokasikan sedemikian rupa, sehingga luas permukiman tidak mungkin bertambah lagi sementara jumlah penduduk bertambah terus, maka intervensi teknologi permukiman yang lebih tinggi mungkin harus dilakukan.

3. Masalah Lingkungan

Tujuan pembangunan yang mengejar pertumbuhan ekonomi melalui industrialisasi menyebabkan tingkat urbanisasi yang tinggi serta eksploitasi sumber daya alam secara berlebihan di beberapa daerah tertentu, merupakan pendorong utama terjadinya kerusakan lingkungan.

Masalah lingkungan yang serius umumnya terdapat di daerah yang mengalami tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi, serta eksploitasi sumber daya alam. Gejala ini dapat merupakan:

a) Turunan dampak dari akses terhadap tanah/ruang yang timpang dan alokasi tanah/ruang yang tidak tepat,

b) Akibat dari 'ketidakberdayaan' (teknologi, informasi, sistem kelembagaan, sistem pengawasan) pemerintah setempat untuk mengantisipasi laju kecepatan pertumbuhan yang terjadi, khususnya pada daerah dengan tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi,
c) Akibat rendahnya informasi serta tidak adanya rasa memiliki dari komunitas terhadap ruang permukimannya (karena belum mantapnya norma dan pranata kehidupan perkotaan).

Dalam hal kerusakan lingkungan, permukiman dapat menjadi penyebab masalah tetapi juga dapat menjadi penerima dampak. Permukiman yang dominan dapat melakukan tindakan yang merusak lingkungan permukiman yang sub-ordinat, seperti misalnya dalam masalah pembuangan akhir sampah yang dilakukan oleh DKI Jakarta atau kota besar lainnya terhadap daerah luar perkotaannya. Pembangunan perumahan pantai untuk masyarakat mapan mungkin merusak hutan bakau, dll.

Masalah dominan yang dihadapi permukiman umumnya adalah kelangkaan sumber air bersih, pencemaran sumber-sumber air permukaan oleh berbagai buangan rumah tangga maupun industri, pencemaran udara akibat gas-gas buangan dari industri, kendaraan bermotor serta penggunaan teknologi lainnya.

4. Penyisihan Komunitas Lokal/Minoritas

Salah satu isu krusial yang seringkali menimbulkan konflik dalam masyarakat terkait pengembangan perumahan dan permukiman adalah penyisihan komunitas lokal dalam pembangunan kawasan perumahan baru. Umumnya masalah ini muncul di wilayah-wilayah luar pulau Jawa, khususnya di wilayah transmigrasi.

a. Orientasi pembangunan yang tidak proporsional kepada kepentingan masyarakat lokal.
   Orientasi pembangunan yang terpusat pada pengejaran target melalui proyek-proyek pembangunan baru, berorientasi pada pasar terbuka dan terhadap kelompok masyarakat yang mampu dan menguntungkan, meminggirkan masyarakat setempat yang peluangnya menjadi terbatas kepada usaha marjinal. Subsidi untuk memperoleh rumah baru hanya terjangkau mereka yang memenuhi persyaratan formal, bukan kelompok sasaran yang sesungguhnya. Di pihak lain, keterbatasan informasi dan komunikasi masyarakat lokal semakin mengukuhkan peran dominan pelaku pembangunan dan kurang atau tidak membuka peluang bagi peningkatan informasi penduduk setempat.
b. Marjinalisasi pemilik tanah dan penyisihan komunitas lokal.
   Praktek pembangunan perumahan dan permukiman baru dengan cara konvensional melalui perijinan, tidak membuka peluang kemitraan membangun dengan masyarakat

pemilik tanah setempat. Di pihak lain, keterbatasan informasi dan komunikasi masyarakat lokal serta ketidakpastian hukum serta kurangnya perlindungan hukum kepada pihak yang lemah, semakin mengukuhkan peran dominan pelaku pembangunan sektor swasta modern (bermodal besar).

Peraturan yang ada, di satu pihak menjadi kendala bagi penerapan cara-cara konvensional yang akan menguntungkan masyarakat. Akibatnya pemilik tanah dan penduduk setempat termarjinalkan dari pembangunan yang ada di sekitarnya.

5. **Perhatian Pada (Proyek) Konstruksi / Pembangunan Fisik dan Sektoral.**

   Permukiman mempunyai unsur yang penggunaannya bersifat kolektif seperti misalnya prasarana dasar dan pelayanan lingkungan. Karena itu pada dasarnya pembangunan dan pengembangan permukiman memerlukan usaha yang sifatnya kolektif terorganisasi, terkoordinasi / terpadu dari unit hunian sampai ke lingkup wilayah permukiman yang lebih luas.

   Perubahan sosio-ekonomi dan budaya sangat mungkin terjadi di permukiman: kegiatan akan berubah dan mungkin fungsi-fungsi ruang lingkungan. Karena itu masa pengelolaan pasca konstruksi merupakan masa yang penting, yang mungkin lebih penting daripada kegiatan membangunnya sendiri. Pengelolaan permukiman ini mencakup kemampuan merespons perubahan, jadi termasuk hal-hal yang bersifat pengaturan sosial, tidak hanya bersifat menjaga dan memelihara fungsi fisik. Tetapi belum tampak ada upaya memberdayakan komunitas untuk pengelolaan. Umumnya diasumsikan atau otomatis dianggap kewajiban komunitas ybs, di lain pihak pemda setempat tidak mau menerima lingkungan perumahan baru yang sudah ditinggalkan pengembang, tetapi retribusi PBB sampah dan lain-lain tetap ditarik.

6. **Perhatian pada Pembangunan Rumah dan Kelompok Masyarakat Berpendapatan Rendah**

   Meskipun pembangunan baru maupun perbaikan permukiman masyarakat berpendapatan rendah umumnya dikaitkan dengan alasan peningkatan produktivitas, akan tetapi pumpunan perhatian lebih kepada hunian bukan tempat usaha. Sedangkan ruang komersial kota semakin dikuasai oleh sektor modern kuat. Sementara kekurangan lapang kerja formal akan mendorong orang melakukan pekerjaan informal dan perlu tempat usaha. Di pihak lain sikap pemerintahan kota umumnya melihat gejala ini sebagai pelanggaran ketertiban, bukan sebagai upaya bertahan hidup yang perlu direspons.

Beberapa studi mengungkapkan bahwa memang terjadi pelanggaran ketertiban, yaitu misalnya praktek jual beli tempat publik (misalnya: Trotoar) oleh pihak-pihak yang tidak jelas untuk tempat berdagang. Jadi sebetulnya kaki lima itu belum tentu sama sekali tidak mempunyai kemampuan membayar. Persoalan sektor informal, khususnya kaki lima juga tampak telah berkembang menjadi sumber konflik antara masyarakat lokal dan pendatang. Perlu ada cara pandang permasalahan permukiman yang lebih menyeluruh. Pengelolaan lingkungan atau tempat usaha tampak sama pentingnya dan mungkin bersifat lebih rumit karena menjadi ajang tempat mengembangkan dan bertahan hidup sektor ekonomi dari berbagai skala, lokal maupun pendatang.

Sektor informal dapat membentuk sebagai suatu kelompok etnis yang menguasai suatu tempat usaha secara "ilegal" dan menjadi sumber konflik. Pedagang kaki lima yang secara kuantitatif dominan pada akhirnya juga dapat mendominasi ruang kota sehingga menyingkirkan penghuni kota lain, termasuk pemilik toko yang syah, terhadap berbagai unsur permukiman yang diperlukannya, misal udara bersih dan cahaya dan akses ke jalan. Walaupun ada ketentuan tentang perlunya pembangunan lingkungan hunian berimbang, akan tetapi pada prakteknya pembangunan bagi masyarakat berpendapatan rendah umumnya menjadi pumpunan khusus, sehingga menghilangkan kesempatan untuk melakukan subsidi silang. Misal dengan peraturan pemda yang boleh mengganti bagian yang terkena pembangunan perumahan dengan sejumlah dana yang telah ditetapkan.

7. Ketidak-Jelasan Bagi Peran Dan Tanggung-Jawab Antar Pelaku Pembangunan

Unsur permukiman seperti misalnya jalan utama perumahan tidak hanya digunakan oleh penghuni lingkungan perumahan yang bersangkutan, melainkan mungkin sudah merupakan bagian dari kota. Pengelolaan sampah memerlukan kerjasama mulai dari unit rumah sampai lingkungan kota. Jadi perlu kejelasan bagi peran dan tanggung-jawab antara individu, komunitas dan sektor publik, serta juga swasta.

Ini tidak berarti upaya pengelolaan lingkungan di tingkat lokal harus berjalan secara seragam seperti umumnya yang berlangsung sekarang yaitu melalui RT/RW. Peran serta penghuni dapat bersifat langsung dan atau tidak langsung melalui pengelola profesional.

C. Isu-isu Perkembangan Permukiman Yang Akan Datang

Secara garis besar isu-isu perkembangan permukiman yang akan datang meliputi beberapa hal antara lain adalah kebutuhan akan tanah kota dan desa baru sebagai akibat dari urbanisasi, perkembangan tak terkendali dari daerah berpotensi serta kebutuhan akan kemitraan.

1. Urbanisasi Di Daerah Yang Tumbuh Cepat

Urbanisasi mencakup perpindahan penduduk ke perkotaan sehingga kota bertambah padat dan atau meluas yang akibatnya terjadi pergeseran status kota dari kota kecil menjadi sedang, kota sedang menjadi besar dan seterusnya, atau perubahan daerah perdesaan menjadi perkotaan. Urbanisasi yang disertai arus migrasi manusia yang tinggi ini umumnya didorong oleh berkembangtumbuhnya industri manufaktur, kehutanan dan pertambangan, pariwisata dan kegiatan bisnis atau komersial lain.

Urbanisasi umumnya mengindikasikan semakin heterogennya masyarakat warga permukiman, baik karena adanya unsur pendatang dari daerah lain, maupun dengan semakin lebih banyaknya pembagian kerja. Pengaruh informasi yang mendunia yang relatif lebih mudah diakses di daerah perkotaan juga akan mewarnai gaya hidup kelompok-kelompok masyarakat yang akan semakin beraneka ragam.

Perubahan tata ruang, pengalihan pemilikan dan penggunaan tanah di daerah urbanisasi berlangsung secara cepat baik oleh kelompok-kelompok usaha maupun oleh perorangan melalui pasar informal, sementara tindakan sektor publik setempat umumnya bersifat pasif dan reaktif. Akibatnya perubahan dan perkembangan itu mewariskan tata ruang dan penggunaan tanah yang tidak tepat secara ekologis, seperti misalnya penggunaan tanah subur untuk pertanian untuk industri manufaktur dan perumahan. Kegiatan permukiman telah menginvasi lingkungan alami, dan perkotaan menginvasi perdesaan sehingga terjadi konflik ekologis, sosio-ekonomi dan sosial-budaya yang potensial serta merusak kehidupan ekologi alami maupun sosial.

Urbanisasi dan pertumbuhan cepat ke depan juga mewariskan persoalan lingkungan buatan yang terlanjur sudah terbangun secara tidak efisien dan tidak terintegrasi antara satu bagian permukiman dengan bagian permukiman lainnya. Melalui pembangunan baru sektor formal, sistem setempat sudah ada yang terbangun relatif lengkap dan berkualitas baik, sedangkan bagian terbesar pembangunan baru yaitu yang dilakukan secara informal oleh masyarakat mewariskan kelangkaan atau tanpa sistem jaringan sama sekali.

Pada daerah yang bertumbuh cepat, pembangunan perumahan baru perlu lebih didorong agar terselenggara secara terorganisasi, baik oleh pengembang swasta, publik maupun sebagai usaha nirlaba. Tujuan pembangunan perumahan baru itu harus dalam kerangka mewujudkan permukiman yang efisien, terpola secara

teratur dan berorientasi terutama untuk mengisi pasar setempat, supaya pembangunan perumahan baru tidak menjadi kendaraan untuk 'migrasi' dan memberi peluang lahirnya kawasan tak berpenghuni.

Di masa mendatang diperlukan:

- Pembangunan sistem jaringan yang efisien sebagai sarana memadukan daerah-daerah pertumbuhan baru, mengatasi kelangkaan atau kekurangan yang sudah ada serta untuk mengantisipasi pertumbuhan ke depan.
- Pengembangan instrumen pembangunan perkotaan yang akomodatif terhadap sifat dan kemampuan informal masyarakat.
- Pengembangan sistem kualifikasi dan registrasi pelaku pembangunan perumahan, mengingat pembangunan perumahan berbeda dengan produksi komoditi biasa. Sistem itu dikembangkan dengan tidak mengurangi peluang usaha pembangunan yang dilakukan oleh atau bertumpu pada kelompok.
- Sistem penataan ruang yang bertanggung gugat (*accountable*) dan transparan. Rencana tata ruang yang menyeluruh terutama akan sangat bermanfaat untuk daerah yang kepadatannya rendah tetapi potensial untuk berkembang.

2. **Perkembangan Yang Tidak Terkendali di Daerah Yang Berpotensi**

   Seperti kita ketahui, urbanisasi dan pertumbuhan cepat dapat terjadi pada daerah yang kepadatannya rendah atau sangat rendah. Tindakan perbaikan dan pengelolaan pertumbuhan daerah ini tampaknya akan lebih ringan ketimbang daerah padat. Permasalahan besar akan terletak pada kemampuan mengelola permukiman dari pemerintah setempat, yang sangat mungkin pada saat ini masih berorientasi kepada urusan perdesaan. Pada daerah yang belum padat dengan pertumbuhan relatif normal tampaknya masih ada waktu untuk menyusun rencana-rencana pembangunan yang lebih tepat, seperti misalnya mengembangkan instrumen-instrumen implementasi berbagai rencana dan pendekatan pembangunan dan sebagainya.

3. **Marjinalisasi Sektor Lokal oleh Sektor Nasional dan Global**

   Pertumbuhan dan perkembangan yang berorientasi pada sektor formal dan modern pada masa lalu cenderung hanya memberi peluang kepada kegiatan atau kekuatan yang bersifat regional, nasional dan global. Pengembangan permukiman di masa depan harus lebih mengangkat perekonomian setempat. Dengan kearifan dan kemampuan mengelola yang tepat potensi-potensi lokal dapat menjadi

keunikan yang mempunyai daya jual ke luar, sehingga menjadi faktor peningkat daya saing setempat.

3.7.3 Keterpaduan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman

Pengembangan dan pembangunan perumahan dan permukiman, bersifat multisektoral dan kompleks. Oleh sebab itu dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman memerlukan peran dari seluruh aktor yang terlibat didalamnya serta mengharuskan adanya keterpaduan dalam penyelenggaraan dan pembangunannya, baik itu keterpaduan antar sektor maupun keterpaduan antar wilayah. Dalam UU No. 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "asas keterpaduan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Perumahan dan permukiman tidak terpisahkan dari ruang yang harus dimanfaatkannya sehingga harus selalu mengacu pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang dinamis dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Kebutuhan tersebut adalah agar semua anggota masyarakat dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif, berkelanjutan dan bebas dari ancaman bencana.

Rencana tata ruang wilayah (RTRW) merupakan landasan pembangunan sektoral atau dengan kata lain, setiap bentuk pembangunan sektoral yang berbasis ruang perlu mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terjadi sinergi dan efisiensi pembangunan, sekaligus menghindari kemungkinan terjadinya konflik pemanfaatan ruang antar sektor-sektor yang berkepentingan dan dampak merugikan pada masyarakat luas.

Didalam RTRW, diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan (perumahan, perkantoran, perdagangan, ruang terbuka hijau, industri, sempadan sungai, dsb) berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan (transparansi) dan efisiensi, agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni (livable environment).

Rencana Kawasan Permukiman (RKP) merupakan skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara

lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Selain itu muatan yang terkandung dalam RKP merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang kawasan permukiman dalam RTRW.

RKP merupakan bagian integral dari rencana pembangunan dan pengembangan Propinsi maupun Kota/Kabupaten. RKP mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektoral (misal: rencana pengembangan pertanian, kepariwisataan dan lain-lain). Dalam proses penyusunannya, RKP mengacu pada dokumen kebijakan daerah lainnya berupa:

- Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daeran (RPJPD)
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mengatur secara khusus ruang perumahan dan permukiman dan berbagai tindak lanjutnya.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, dokumen RKP akan berperan sebagai skenario pelaksanaan koordinasi, keterpaduan dari himpunan rencana sektor terkait di bidang perumahan dan permukiman. Selain itu dokumen ini juga menjadi payung atau acuan baku bagi seluruh pelaku (stakeholders) pembangunan perumahan dan permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatannya masing-masing. Dokumen RKP ini juga merupakan cerminan dari kumpulan aspirasi/tuntutan masyarakat terhadap perumahan dan permukiman akan rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

3.7.4 Kelembagaan Koordinasi Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Legalitas dan tata kerja dari kelembagaan koordinatif pembangunan perumahan dan permukiman diatur berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 63 Tahun 2000 tentang Badan Kebijaksanaan Pengembangan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N). BKP4N adalah badan non struktural yang berkedudukan di tingkat nasional, sedangka untuk level propinsi dan kabupaten/kota disesuaikan dengan jenjang pelayanannya. Khusus di lingkup wilayah kabupaten/kota, kelembagaan yang dikembangkan adalah setingkat BP4D yang bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan kebijaksanaan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman di tingkat kota yang dibentuk dan diketuai oleh walikota.

Fungsi koordinasi yang diemban oleh BKP4N dilaksanakan dalam bentuk sinkronisasi penyelenggaraan pembangunan sektor perumahan dan permukiman. BKP4N juga

melaksanakan fungsi fasilitasi pengembangan perumahan dan permukiman dalam bentuk pemberian informasi, penelitian, konsultasi teknis, penyelesaian berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pengembangan, penyelenggaraan dan pembinaan perumahan dan permukiman yang menyangkut kepentingan nasional dan strategis.

Fungsi koordinasi yang dijalankan oleh BP4D ini adalah sinkronisasi berbagai kebijakan propinsi di bidang perumahan dan permukiman untuk dirumuskan bersama masyarakat sebagai kebijakan dan program pengembangan penyelenggaraan perumahan dan permukiman di tingkat daerah kabupaten/kota. Selain itu BP4D melakukan koordinasi dengan BKP4N dan BP4DP serta stakeholder pembangunan perumahan dan permukiman untuk menyelenggarakan kegiatan fasilitasi. BP4D pun memiliki fungsi untuk mengawasi dan mengendalikan penerapan (implementasi) kebijakan nasional sektor perumahan dan permukiman, penerapan RTR dan penyelenggaraan Kasiba dan Lisiba Berdiri Sendiri.

Keanggotaan BP4D berasal dari instansi/lembaga di lingkungan pemerintah kota yang membidangi, antara lain; perumahan dan permukiman, perencanaan daerah, tata ruang, pertanahan, prasarana dan sarana lingkungan, sosial kemasyarakatan, kesehatan, ketenagakerjaan, serta pengembangan ekonomi masyarakat. Organisasi dan tata kerja BP4D ditetapkan oleh Walikota dan sesuai dengan pelaksanaan yang ditetapkan oleh BKP4N. Untuk memperlancar pelaksanaan tugasnya BP4D dibantu oleh pelaksanaan harian yang diketuai oleh Kepala Dinas yang membidangi perumahan dan permukiman. Keanggotaan pelaksanaan harian, waktu persidangan, dan kesekretariatan BP4D ditetapkan oleh Ketua Badan di tingkat Kota.

Mekanisme pembiayaan kelembagaan non struktural ini dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman disesuaikan dengan jenjang keberadaannya. Untuk pelaksanaan tugas BP4D setiap tahun dibebankan kepada alokasi anggaran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah serta sumber pembiayaan lainnya. Pembiayaan yang diperlukan dalam pelaksanaan tugas BP4D setiap tahunnya dibebankan kepada alokasi anggaran pemerintah propinsi. Adapun pembiayaan yang diperlukan untuk pelaksanaan tugas dari BP4D setiap tahunnya dibebankan kepada alokasi anggaran dari pemerintah kabupaten/kota serta pembiayaan lainnya.

3.8 Tinjauan Koordinasi dan Kerjasama Bidang Perumahan dan Permukiman

3.8.1 Unsur-Unsur dan Jenis Koordinasi Bidang Perumahan dan Permukiman

Koordinasi adalah penyatu-paduan gerak dari seluruh potensi dan unit-unit organisasi atau organisasi-organisasi yang berbeda fungsi agar secara benar-benar mengarah pada sasaran yang sama untuk mempermudah pencapaiannya secara efisien. Fungsi koordinasi ini demikian pentingnya, apalagi bila administrasi harus berjalan sebagai suatu sistem, sebagai suatu kesatuan yang bulat dari bagian – bagian (sub sistem) yang saling berhubungan, saling menunjang dan saling bergantung agar administrasi berjalan mencapai tujuannya.

Koordinasi bertujuan untuk terciptanya efisiensi pelak-sanaan tugas atau pencapaian sasaran. Pentingnya koordinasi adalah untuk menghindarkan kecenderungan pemisahan diri dari unit-unit yang dibentuk sebagai akibat adanya spesialisasi fungsi di dalam organisasi. Koordinasi pada dasarnya merupakan alat/teknik untuk mempersatukan sejumlah keahlian dan perhatian (skills and interests) yang saling bertentangan dan memimpinnya kearah tujuan bersama. Koordinasi merupakan centripetal force atau kekuatan memusat di dalam administrasi.

Di dalam segala kegiatan yang mengikutsertakan beberapa unit, beberapa pejabat dan beberapa orang, ataupun beberapa instansi sekaligus, koordinasi ini akan memegang peranan penting. Koordinasi akan sungguh diperlukan bilamana setiap instansi pemerintah ataupun swasta ingin mencapai produktivitas yang berhasil dan berdayaguna. Melalui koordinasi, keterpaduan dan keserasian semua usaha dan kegiatan, pemikiran, dana dan daya guna dari semua pemegang fungsi (unit atau instansi) akan merupakan sesuatu kekuatan yang ampuh sehingga kelemahan-kelemahan yang ada akan dapat teratasi.

Dengan demikian, unsur-unsur yang terkandung dalam usaha koordinasi adalah:

1. Unit-unit atau organisasi-organisasi
   Adalah kelompok–kelompok kerja di dalam suatu organisasi yang tentunya mempunyai fungsi yang berbeda. Organisasi-organisasi dapat saja berupa satu atau beberapa instansi pemerintah, organisasi swasta atau badan usaha. Fungsinya mungkin sama, mungkin juga berbeda.
2. Sumber-sumber

Sumber-sumber atau potensi yang ada pada unit-unit suatu organisasi atau pada organisasai-organisasi adalah tenaga kerja, keterampilan dan pengetahuan personilnya, teknologi, anggaran, serta fasilitas kerja lainnya.

3. Kesatupaduan

   Artinya terdapat pertautan atau hubungan diantara sesamanya sehingga mewujudkan suatu integritas atau suatu kesatuan yang kompak.

4. Gerak kegiatan

   Adalah segala daya upaya, segala sesuatu tindakan yang dikerjakan oleh pejabat-pejabat maupun kelompok kerja dalam melakukan tugasnya.

5. Keserasian

   Adanya urutan-urutan pengerjaan sesuatu yang tersusun secara logis, sistematis atau dilakukan dalam waktu yang bersamaan akan tetapi tidak menimbulkan duplikasi (pengulangan) maupun pertentangan.

6. Arah yang sama (sasaran)

   Dalam hal ini sebagai pedoman ialah sasaran yang sudah ditetapkan. Segala potensi itu diarahkan ke sasaran yang sama, sehingga tak terjadi penyimpangan.

   Secara teoritis dapat disebutkan beberapa jenis koordinasi sesuai dengan lingkup dan arah jalurnya sebagai berikut:

   a. Menurut lingkupnya, terdapat:
      1. Koordinasi intern, yaitu koordinasi antar pejabat atau antar unit di dalam suatu organisasi.
      2. Koordinasi ekstern yaitu koordinasi antar pejabat dari berbagai organisasi atau antar organisasi

   b. Menurut arahnya
      1. Koordinasi horisontal, yaitu koordinasi antar pejabat atau antar unit yang mempunyai tingkat hirarki yang sama dalam suatu organisasi, dan antar pejabat dari organisasi–organisasi yang sederajat atau antar organisasi yang setingkat.
      2. Koordinasi vertikal, yaitu koordinasi antar pejabat-pejabat dan unit-unit tingkat bawah oleh pejabat atasannya atau unit tingkat atasnya langsung, juga cabang-cabang suatu organisasi oeh organisasi induknya.
      3. Koordinasi diagonal yaitu koordinasi antar pejabat atau unit yang berbeda fungsi dan berbeda tingkatan hirarkinya.

4. Koordinasi fungsional adalah koordinasi antar pejabat, antar unit atau antar organisasi yang didasarkan atas kesamaan fungsi, atau karena koordinatornya mempunyai fungsi tertentu.

c. Menurut normatif (Peraturan Pemerintah RI No. 6 tahun 1988)
   1. Koordinasi fungsional, antara dua atau lebih instansi yang mempunyai program yang berkaitan erat
   2. Koordinasi instansional, terhadap beberapa instansi yang menangani satu urusan tertentu yang bersangkutan
   3. Koordinasi teritorial, terhadap dua atau lebih wilayah dengan program tertentu.

Setiap koordinator harus dapat menjamin agar setiap pihak yang dikoordinasikannya tetap memperoleh pengetahuan mengenai apa yang sedang dilakukan masing-masing anggota unit atau masing-masing organisasi (instansi). Keuntungan adanya koordinasi sebenarnya adalah terciptanya sinergi, yaitu diperolehnya hasil kerja sama yang lebih besar dari jumlah hasil individual kalau masing–masing individu bekerja sendiri–sendiri (konsep 2+2=5). Jadi koordinasi akan menciptakan sinergi dalam organisasi yang menghasilkan output yang lebih besar dibanding dengan jumlah output masing-masing orang, unit atau organisasi bila mereka bekerja sendiri-sendiri atau tanpa koordinasi.

Beberapa prinsip yang perlu diterapkan dalam menciptakan koordinasi antara lain:

1. Adanya kesepakatan dan kesatuan pengertian mengenai sasaran yang harus dicapai sebagai arah kegiatan bersama.
2. Adanya kesepakatan mengenai kegiatan atau tindakan yang harus dilakukan oleh masing–masing pihak, termasuk target dan jadwalnya.
3. Adanya ketaatan atau loyalitas dari setiap pihak terhadap bagian tugas masing-masing serta jadwal yang telah ditetapkan
4. Adanya saling tukar informasi dari semua pihak yang bekerja sama mengenai kegiatan dan hasilnya pada suatu saat tertentu, termasuk masalah–masalah yang dihadapi masing-masing.
5. Adanya koordinator yang dapat memimpin dan menggerakkan serta memonitor kerja sama tersebut, serta memimpin pemecahan masalah bersama.
6. Adanya informasi dari berbagai pihak yang mengalir kepada koordinator sehingga koordinator dapat memonitor seluruh pelaksanaan kerja sama dan mengerti masalah–masalah yang sedang dihadapi oleh semua pihak.
7. Adanya saling menghormati terhadap wewenang fungsional masing-masing pihak sehingga tercipta semangat untuk saling bantu.

Dari uraian mengenai fungsi koordinasi serta unsur-unsur yang terlibat di dalamnya, dapat disimpulkan bahwa terbentuk atau tidaknya lembaga koordinasi bidang perumahan dan permukiman akan dipengaruhi oleh seberapa jauh setiap aktor yang terlibat dalam bidang perumahan dan permukiman memahami apa yang dimaksud dengan koordinasi dan mengapa harus berkoordinasi dalam mencapai tujuan pembangunan perumahan dan permukiman.

3.8.2 Kebutuhan Integrasi antar Pelaku dalam Penyelenggaraan Pembangunan Bidang Perumahan dan Permukiman

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan pembangunan yang bersifat lintas sektoral, yang pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek prasarana dan sarana lingkungan, rencana tata ruang, pertanahan, industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, sumber daya manusia, kemitraan antar pelaku, peraturan perundang-undangan, dan aspek penunjang lainnya.

Kompleksitas permasalahan penanganan pembangunan perumahan dan permukiman khususnya dalam pengadaan, pengembangan dan pembangunan perumahan dan permukiman memerlukan koordinasi yang baik diantara seluruh pelaku yang terlibat, dalam seluruh proses pelaksanaannya. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) prinsip kerjasama dalam pengembangan kelembagaan dalam bidang perumahan permukiman, yaitu:

1. Sinergi dan kemitraan, yaitu para pelaku kegiatan perumahan dan permukiman dituntut untuk berbagi peran dan fungsi di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
2. *Partisipatif*, yaitu melalui pelibatan seluruh pelaku di bidang tersebut, yang merupakan pengembangan dari tiga unsur utama pelaku pembangunan, yaitu: pemerintah, swasta dan masyarakat.
3. Bersifat *holistik* (*multisektoral* dan *multidimensional*), yaitu dengan didukung oleh struktur organisasi, administrasi dan mekanisme kerja lembaga yang terkait dengan masalah permbangunan perumahan dan permukiman. Selain itu didukung pula oleh faktor perundang-undangan atau peraturan daerah yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman.

   Pembagian peran dan fungsi setiap pelaku pembangunan perumahan dan permukiman pada umumnya, dirinci berdasarkan unsur-unsur stakeholder yang terlibat didalamnya. Secara umum, terdapat 3 (tiga) unsur utama dalam pembangunan maupun pengelolaan perumahan permukiman yaitu unsur Pemerintah, unsur swasta, dan unsur Masyarakat.

Secara rinci peran dan fungsi dari ketiga pelaku tersebut bisa dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3.1 Peran dan Fungsi Setiap Unsur Pelaku Pembangunan Perumahan dan Permukiman

No	Pelaku	Badan/Lembaga Pelaksana	Peran dan Fungsi
1	Unsur Pemerintah	Bappeda Kota/Kabupaten	Mengkoordinasikan keseluruhan rencana pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman
		Bina Program Pemerintah Kota/Kabupaten	• Menetapkan program dan alokasi pembiayaan program pembangunan perumahan dan permukiman • Mendukung proses penyiapan anggaran bersama komisi anggaran DPRD
		Dinas PU; Dinas Tata Kota; Dinas Kebersihan, Pertamanan dan Pemakaman; BPN	▪ Menyiapkan usulan kegiatan, biaya dan jadwal tiap program pembangunan perumahan dan permukiman ▪ Menetapkan mekanisme pelaksanaan anggaran dan

No	Pelaku	Badan/Lembaga Pelaksana	Peran dan Fungsi
			pembangunan perumahan dan permukiman ▪ Menyiapkan pedoman umum pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman ▪ Ikut membantu dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman
		PDAM; PLN; Telkom	▪ Penyediaan sarana dan prasarana Perumahan dan permukiman ▪ Memberikan petunjuk / pedoman penyiapan program dan pembiayaan yang akan dibiayai oleh Pemerintah Kabupaten/kota. ▪ Membantu kegiatan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman
2	Unsur Swasta	BTN / Perbankan; REI	Memfasilitasi kelancaran penempatan rumah

No	Pelaku	Badan/Lembaga Pelaksana	Peran dan Fungsi
			melalui penyediaan dan pengelolaan KPR serta mengkoordinasi pelaksanaan konstruksi rumah di Perumahan dan permukiman
		BUMD dan Perusahaan Swasta Lokal	▪ Membantu menyediakan dana *bridging* bagi penyediaan perumahan di perumahan dan permukiman ▪ Membantu menyelenggarakan pembangunan di Perumahan dan permukiman bagi PNS, karyawan perusahaan, maupun masyarakat lainnya
		Konsultan pembangunan	▪ Memberikan bantuan teknis dan administratif program pembangunan di Perumahan dan permukiman ▪ Melakukan pendampingan komprehensif kepada masyarakat

No	Pelaku	Badan/Lembaga Pelaksana	Peran dan Fungsi
3	Unsur Masyarakat	DPRD	▪ Bersama-sama pemerintah, menyusun rencana anggaran untuk pembangunan Perumahan dan permukiman. ▪ Membantu menyelenggarakan pengawasan dan pengendalian pembangunan Perumahan dan permukiman
		Masyarakat dan Kelompok Swadaya Masyarakat	▪ Menjadi subyek pembangunan Perumahan dan permukiman, merencanakan, melaksanakan program dan mengevaluasi pelaksanaannya secara mandiri. ▪ Mengorganisir secara mandiri pelaksanaan pembangunan Perumahan dan permukiman (Blok Lisiba).
		Tenaga Penggerak Masyarakat (TPM)	Menjadi motivator, mediator dan kader masyarakat yang dapat melanjutkan

No	Pelaku	Badan/Lembaga Pelaksana	Peran dan Fungsi
			tugas-tugas dan fungsi konsultan pembangunan pasca program / proyek.

3.8.3 Faktor-Faktor Pembangkit Kebutuhan Integrasi Antar Pelaku dalam Bidang Perumahan dan Pemukiman

Kajian mengenai faktor pembangkit kebutuhan kerjasama dan koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman dilakukan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai faktor pembangkit (Driven Factor) apa saja yang secara khusus mempengaruhi kebutuhan kerjasama dan koordinasi bidang perumahan dan permukiman. Dari hasil analisis diperoleh hasil bahwa terdapat 4 faktor pembangkit kebutuhan kerjasama dan koordinasi bidang perumahan dan permukiman, yaitu:

A. Karakteristik & Kompleksitas permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman di wilayahnya

Perbedaan karakteristik permasalahan akan menyebabkan perbedaan pola penanganan di masing-masing daerah. Dengan demikian setiap daerah akan memiliki sistem dan mekanisme koordinasi yang berbeda-beda. Tidak setiap daerah membutuhkan suatu lembaga koordinatif pembangunan perumahan dan permukiman, tergantung pada skala permasalahan perumahan dan permukiman yang dihadapi. Namun demikian dapat disimpulkan bahwa semakin kompleks permasalahan pembangunan perumahan & permukiman suatu wilayah maka semakin tinggi kebutuhan penanganan yang bersifat koordinatif. Pengendalian pembangunan yang diterapkan juga harus lebih intens mengingat kecepatan pertumbuhan permasalahan yang sangat dinamis. Kompleksitas masalah perumahan & permukiman pada setiap kota dapat berbeda karena faktor lokasi geografis, skala kota jumlah/kepadatan penduduk, daya dukung ruang serta peran & fungsi yang diemban kota tersebut. Pada beberepa daerah faktor kompleksitas meningkat karena sebab adanya bencana pada skala kota yang merusak sarana prasarana permukiman.

B. Kapasitas & Struktur Kelembagaan Daerah

Pemerintah daerah memiliki peran utama sebagai pengelola kota atau wilayah. Di era otonomi daerah, setiap kota memiliki keleluasaan untuk membentuk struktur organisasi pemerintahannya sendiri beserta tugas, pokok dan fungsi masing-masing dinas/instansi yang dibentuknya.

Umumnya pembentukan dinas/ instansi beserta tupoksinya disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing daerah. Namun demikian untuk memadukan tupoksi masing-masing dinas/ instansi diperlukan lembaga-lembaga koordinatif di pemerintahan, yang umumnya peran ini dimiliki oleh Bappeda.

Namun pada perkembangannya, peran tersebut dapat bergeser pada lembaga-lembaga lain atau lembaga baru yang dibentuk pada saat lembaga koordinatif yang ada seperti Bappeda tidak dapat menjalankan tugasnya dengan sempurna, mengingat kompleksitas permasalahan kota dan luasnya sektor yang harus dikoordinasikan. Oleh sebab itu, dewasa ini banyak bermunculan lembaga-lembaga

koordinatif baru baik yang formal maupun nonformal seperti Tim Kerja (TK), Kelompok Kerja (Pokja), Forum atau berbentuk Badan dan Lembaga (BKP4K, Bakorda, dsb.). Pada dasarnya kemampuan mengakomodasi kebutuhan lembaga lembaga koordinatif dipengaruhi oleh kebutuhan internal setiap kota akan fungsi koordinasi lintas instansi. Keberadaan lembaga koordinatif atau peningkatan fungsi koordinasi dipengaruhi oleh faktor komitmen daerah melalui visi misi terkait permasalahan pembangunan perumahan permukiman, komitmen manajemen dan pimpinan untuk mengejawantahkannya, dukungan sumber daya manusia serta ketersediaan dana opersionalisasi yang memadai.

C. Struktur Hubungan Daerah Ke Pusat

Hubungan daerah - pusat baik dalam pola kebijakan, pendanaan dan pembagian tugas/kewenangan merupa-kan faktor yang menentukan keberadaan lembaga koordinatif BP4D/ BKP4K atau lembaga lain sejenis. Keberadaan kepmen dan kepres mengenai BP4D/BKP4K pada dasarnya adalah terkait arahan pusat kepada daerah.

Terdapat tujuan terkait kepentingan pusat terhadap daerah untuk melaku-kan koordinasi yang bersifat vertikal dimana kebijakan dan program kota/kabupaten dikoordinasikan melalui propinsi dan selanjutnya dikoordinasikan secara nasional. Sehingga dengan demikian terdapat penjenjangan BKP4K di kota/kabupaten, propinsi (BKP4P) dan nasional (BKP4N). Namun demikian karena struktur kelembagaan di pusat yang bersifat sektoral departemental maka terdapat kemungkinan banyaknya arahan pusat untuk membentuk lembaga koordinatif yang sektoral.

Seperti misalnya Pokja tertentu terkait bidang pertanian (Pokja Agropolitan), TKPRD (Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah) dan pokja-pokja lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Instruksi pembentukan lembaga koordinatif, pokja yang bersifat ad-hoc dan non struktural dirasakan menjadi tambahan pekerjaan bagi aparat di daerah ketimbang melihat tujuan positif dari adanya lembaga lembaga tersebut. Namun demikian dalam kasus tertentu apabila terjadi bencana seperti kasus di Yogyakarta, koordinasi menjadi sangat diperlukan dan peran pusat menjadi penting dalam membantu permasalahan mendesak daerah. Namun demikian dalam kasus yogyakarta yang mengalami bencana tetap tidak ada korelasi antara terjadinya persoalan bencana dan kebutuhan untuk mengaktifkan BKP4K.

D. Karakteristik Lokal & Tuntutan Masyarakat

Keberadaan lembaga koordinatif merupakan tuntutan agar kinerja pelayanan pembangunan secara umum dan khusus perumahan permukiman dapat meningkat sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan masyarakat. Keberadaan masyarakat yang kritis dapat menjadi tekanan dan dukungan upaya peningkatan koordinatif pembangunan. Bahkan pada kota tertentu keterlibatan diaktualisasikan dalam bentuk forum dengan tema tema tertentu yang mendukung proses aspirasi masyarakat dan konsultasi publik. BP4D/BKP4K mempunyai peran pelayanan masyarakat dengan fungsi pendukung keterlibatan masyarakat sehinggga keberadaannya dipengaruhi oleh dinamika masyarakat. Terdapat kecenderungan adanya korelasi antara kompleksitas masalah pembangunan dengan tuntutan masyarakat akan pelayanan pembangunan yang lebih baik.

3.8.4 Prinsip Integrasi dan Kerjasama dalam Pembangunan Perumahan dan Pemukiman

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, daerah dapat mengadakan kerja sama dengan daerah lain yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektifitas pelayanan publik, sinergi dan saling menguntungkan. Kerja sama yang dimaksud dapat diwujudkan dalam bentuk badan kerjasama antar daerah yang diatur dengan keputusan bersama (UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah).

Terdapatnya permasalahan pembangunan lintas batas administratif yang tidak dapat diselesaikan oleh satu daerah otonom saja (misal pengembangan infrastruktur makro wilayah), permasalahan pembangunan yang menimbulkan eksternalitas negatif tidak hanya disatu daerah namun linta

daerah administratif, dan adanya kewenangan masing-masing daerah otonom yang bersifat populis politis, serta adanya disparitas kondisi fiskal/APBD, disparitas sosial-ekonomi-budaya antar budaya, serta potensi sumberdaya antar daerah, menyebabkan dibutuhkannya kerjasama antar daerah untuk menginternalisasi eksternalitas lintas daerah yang terjadi baik secara formal maupun informal sebagai solusi dari permasalahan tersebut.

Kesulitan utama dalam menyelenggarakan kerjasama antardaerah adalah dalam menentukan hasil atau out come yang ingin dituju dari kerjasama tersebut. Dalam hal ini, ada dua hal yang harus dipertimbangkan. Pertama, tingkat kerjasama yang mungkin dilaksanakan di suatu wilayah merupakan fungsi dari aspek sejarah, upaya kerjasama yang telah dilakukan sebelumnya, dan sistem nilai dan budaya yang berlaku di wilayah yang bersangkutan. Kerjasama antardaerah menjadi lebih sulit jika dilakukan di wilayah yang tidak memiliki sejarah kerjasama dengan wilayah lainnya serta memiliki budaya individualis dan kompetisi dalam masyarakatnya.

Pertimbangan kedua adalah bahwa mengkuantitatifkan, mengamati, dan mengukur kerjasama merupakan suatu tantangan yang tidak mudah dilaksanakan. Dengan demikian, ketentuan mengenai kinerja antardaerah terhadap pencapaian tujuan, terhadap keadilan manfaat bagi seluruh daerah yang terlibat, dan terhadap keuntungan dan kerugian salah satu daerah.

Strategi kerjasama antardaerah memerlukan tindakan taktis yang berbeda untuk mencapai tujuan yang berbeda, dapat bersifat ad hoc untuk jangka waktu yang pendek, atau dirancang untuk tujuan jangka panjang. Strategi yang berbeda harus dinilai berdasarkan harapan setiap daerah yang terlibat dalam kerjasama tersebut. Dengan kata lain, hasil kerjasama antardaerah harus diukur berdasarkan pengetahuan mengenai tujuan awal yang ingin dicapai oleh setiap daerah melalui kerjasama tersebut, dan tidak hanya dilaksanakan berdasarkan kepercayaan terhadap kerjasama sebagai cara untuk mengatasi seluruh masalah pembangunan wilayah atau didasarkan pada ukuran kerjasama yang baik dan yang buruk.

Untuk menyelenggarakan kerjasama antardaerah, diperlukan suatu model kerjasama antardaerah yang dapat digunakan untuk merancang bentuk organisasi yang memfasilitasi kerjasama, serta untuk mengevaluasi kerjasama kelembagaan yang telah ada. Model kerjasama antardaerah mencakup beberapa dimensi yang mencakup tujuan atau isu yang harus dipecahkan melalui kerjasama, pendekatan taktis yang digunakan untuk melaksanakan kerjasama antardaerah, bentuk kelembagaan yang digunakan untuk mendorong kerjasama antardaerah, dan hasil yang diharapkan dari kerjasama tersebut.

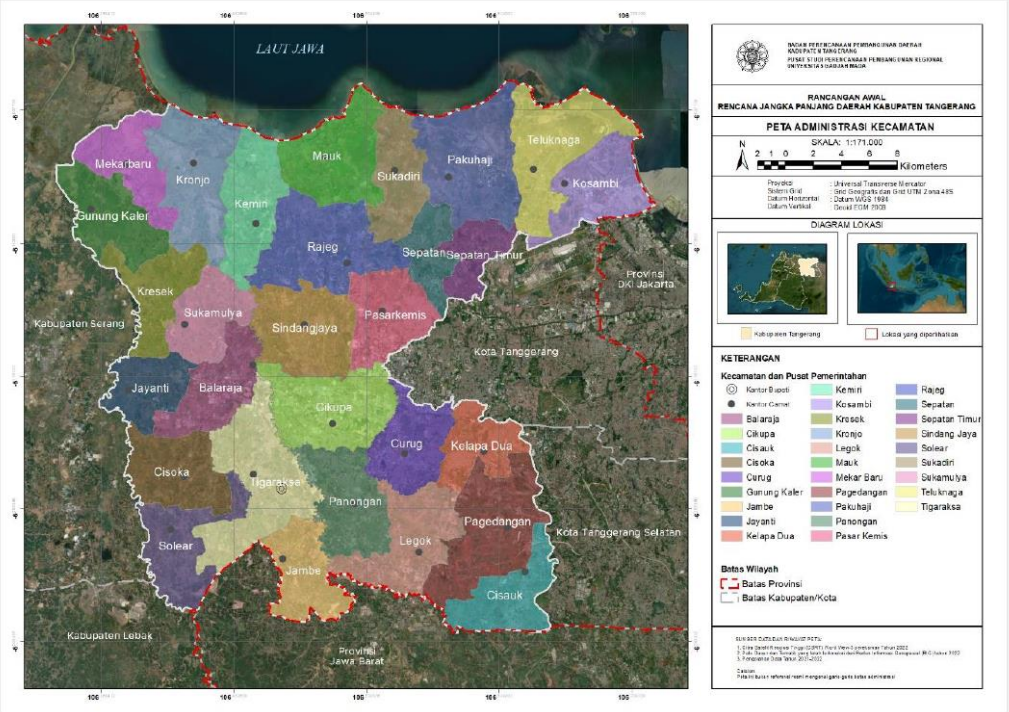
Kerjasama antardaerah yang bersifat spontan dapat dibangun jika setiap daerah yang terlibat memperoleh manfaat bersama atas kerjasama tersebut, seperti halnya kerjasama antardaerah dalam pembangunan infrastruktur perumahan dan permukiman bersama, dimana setiap daerah mendapat jaminan pelayanan oleh infrastruktur perumahan dan permukiman yang akan dibangun.

BAB 4

GAMBARAN UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG

4.1 LUAS DAN BATAS WILAYAH ADMINISTRASI

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 100.1.1-6117 Tahun 2022 Tentang Pemberian dan Pemutakhiran Kode, Data Wilayah Administrasi, dan Pulau, Kabupaten Tangerang dengan kode wilayah 36.03 memiliki luas wilayah 1.027,757 km^2. Keputusan tersebut juga menjabarkan bahwa Kabupaten Tangerang terdiri dari 29 kecamatan, 28 kelurahan, dan 246 desa.



Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang

Sumber: Rancangan awal RPJPD Kab. Tangerang tahun 2025 - 2045

Batas-batas wilayah Kabupaten Tangerang. Batas-batas wilayah Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut.

Utara : Laut Jawa

Selatan : Kabupaten Bogor (Provinsi Jawa Barat) dan Kabupaten Lebak

Timur : Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Provinsi DKI Jakarta

Barat : Kabupaten Serang dan Kabupaten Lebak

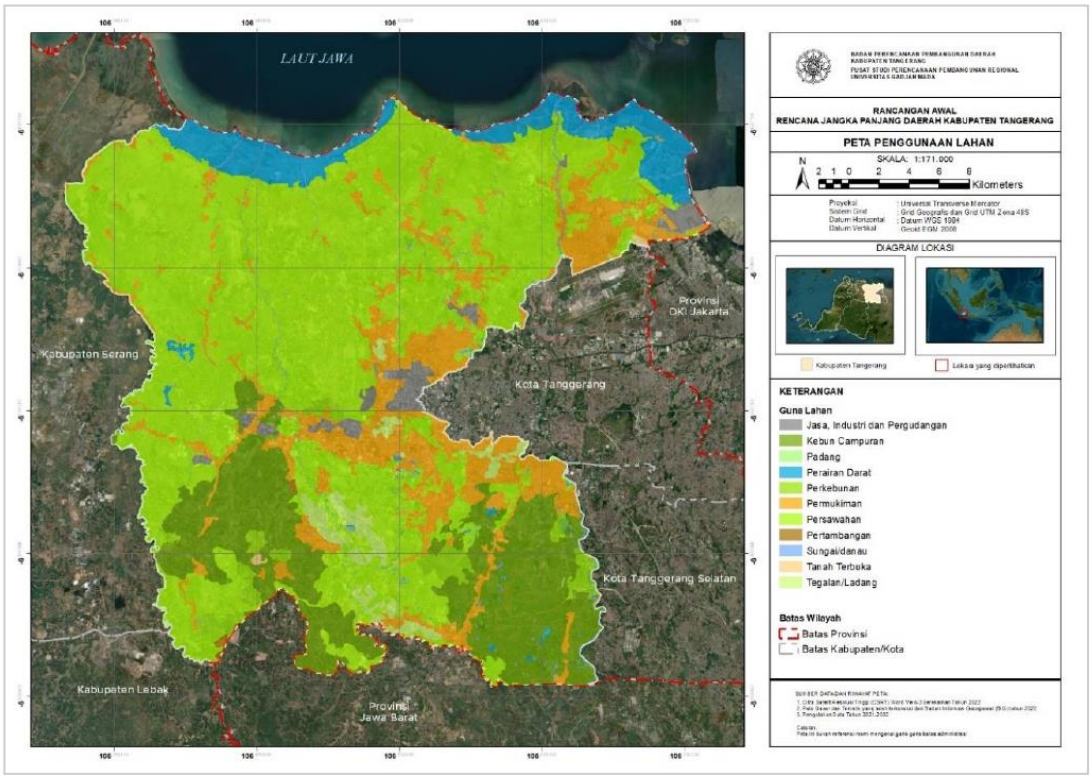
Penggunaan lahan Kabupaten Tangerang terdiri dari lahan persawahan; kebun campuran; perkampungan; perairan darat; perkebunan; tegalan/ladang; jasa, industri, dan pergudangan; sungai/danau; pertambangan, tanah terbuka, dan padang.

Tabel 4.1 Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022

No.	Guna Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Persawahan	57.431	56,08
2	Kebun campuran	16.835	16,44
3	Perkampungan	14.874	14,52
4	Perairan darat	5.919	5,78
5	Perkebunan	2.183	2,13
6	Tegalan/ladang	2.049	2,00
7	Jasa, industri, dan pergudangan	1.785	1,74
8	Sungai / danau	1.126	1,10
9	Pertambangan	111	0,11
10	Tanah terbuka	93	0,09
11	Padang	8	0,01

Sumber: Rancangan awal RPJPD Kab. Tangerang tahun 2025 – 2045

Lahan persawahan dengan luas 57.431 Ha dan persentase luasan 56,08% dari total luas wilayah merupakan jenis penggunaan lahan terluas di Kabupaten Tangerang. Lahan persawahan tersebut umumnya berada di bagian utara dan beberapa bagian di bagian selatan. Kebun campuran sebagai lahan terluas kedua berada di bagian selatan. Guna lahan permukiman didominasi dibagian timur di dekat Kota Tangerang.



Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022

Sumber : Rancangan awal RPJPD Kab. Tangerang tahun 2025 – 2045

4.2 DEMOGRAFI

Menurut data Tahun 2022, Kabupaten Tangerang memiliki jumlah penduduk yang tersebar pada 29 Kecamatan, jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Pasar Kemis yang terdiri atas 281.603 jiwa penduduk. Sedangkan jumlah penduduk terendah berada di Kecamatan Mekar Baru.

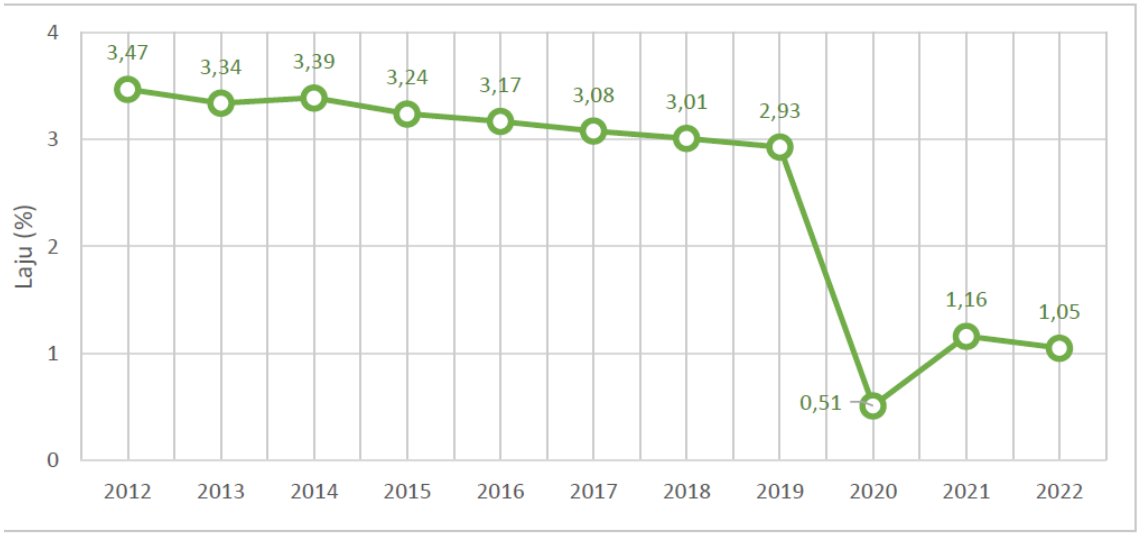
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk dan Persentase Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Persentase (%)
1.	Cisoka	100.454	3
2.	Solear	100.579	3
3.	Tigaraksa	164.081	5
4.	Cijambe	53.679	2
5.	Cikupa	208.948	6
6.	Panongan	138.632	4

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Persentase (%)
7.	Curug	177.012	5
8.	Kelapa Dua	169.866	5
9.	Legok	122.995	4
10.	Pagedangan	110.755	3
11.	Cisauk	97.379	3
12.	Pasar Kemis	281.603	8
13.	Sindang Jaya	94.373	3
14.	Balaraja	121.239	4
15.	Jayanti	66.075	2
16.	Sukamulya	71.591	2
17.	Kresek	69.683	2
18.	Gunung Kaler	51.887	2
19.	Kronjo	63.198	2
20.	Mekar Baru	42.663	1
21.	Mauk	87.374	3
22.	Kemiri	49.749	1
23.	Sukadiri	65.848	2
24.	Rajeg	205.098	6
25.	Sepatan	122.326	4
26.	Sepatan Timur	111.169	3
27.	Pakuhaji	122.550	4
28.	Teluknaga	166.048	5
29.	Kosambi	115.618	3
	Total	3.354.494	100

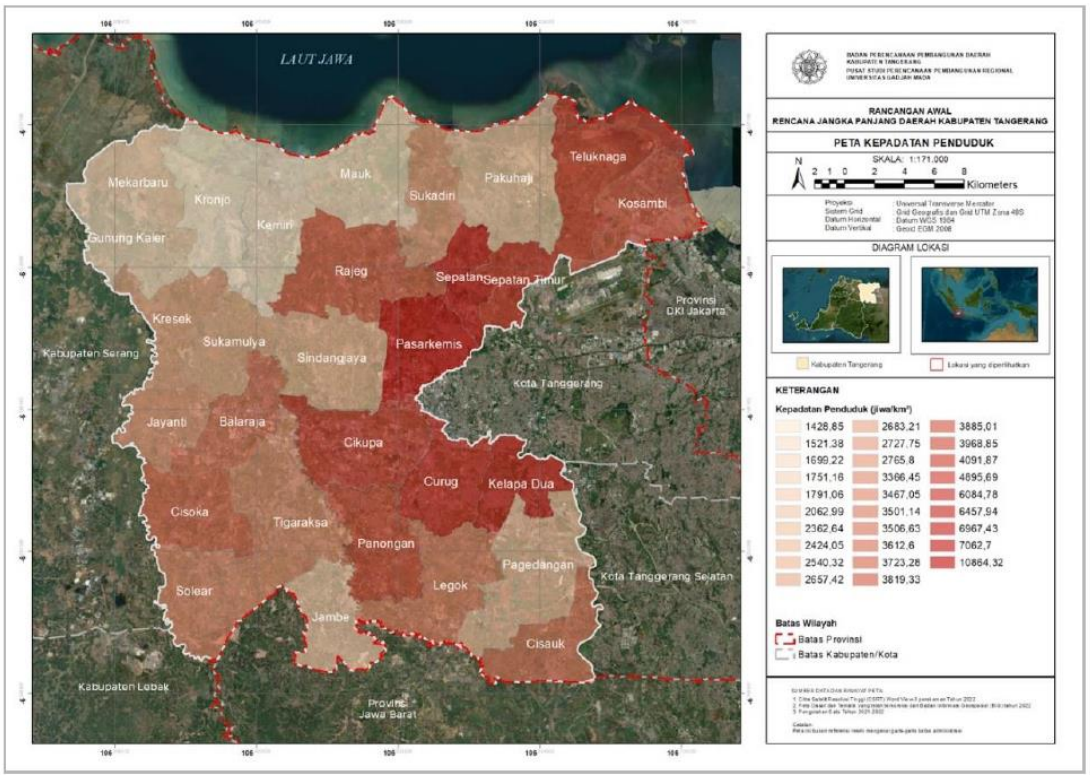
Sumber: Rancangan awal RPJPD Kab. Tangerang tahun 2025 – 2045

Berdasarkan data BPS, sejak tahun 2011 hingga 2022 laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Tangerang mengalami penurunan. Hal tersebut menunjukkan pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun melambat.



Gambar 4.3 Laju Pertumbuhan penduduk Kabupaten Tangerang, 2012-2022

Jika dilihat dari persebaran jumlah penduduk, maka Kabupaten Tangerang memiliki persebaran yang tidak merata (lihat gambar 2.5) dengan perbedaan hingga 86 persen antara kecamatan yang terpadat dan terendah kepadatannya. Kepadatan penduduk paling tinggi ditemukan di Kecamatan Pasar Kemis di angka 10.864,31 jiwa/km², sedangkan kecamatan dengan kepadatan terendah berada di Kecamatan Kronjo dengan kepadatan sebesar 1.428,9 jiwa/km². Kecamatan dengan kepadatan tinggi adalah kecamatan yang berbatasan dengan Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Provinsi DKI Jakarta. Pertumbuhan kepadatan paling tinggi terjadi di Kecamatan Rajeg dengan peningkatan kepadatan penduduk hingga 40%. Kecamatan ini juga mengalami laju pertumbuhan tertinggi dibandingkan dengan kecamatan lainnya.



Gambar 4.4 Peta Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022

4.3 PERTUMBUHAN EKONOMI

Perekonomian Kabupaten Tangerang yang didukung oleh sektor industri dan perdagangan terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2022, PDRB ADHK Kabupaten Tangerang sebesar 103.221,02 miliar rupiah dengan Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) sebesar 5,47% dan capaian tersebut diatas provinsi dan nasional. Jika melihat berdasarkan lapangan usaha, pertumbuhan ekonomi tertinggi yaitu sektor lapangan usaha Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 8,34% dan sektor lapangan usaha konstruksi sebesar 8,25%.

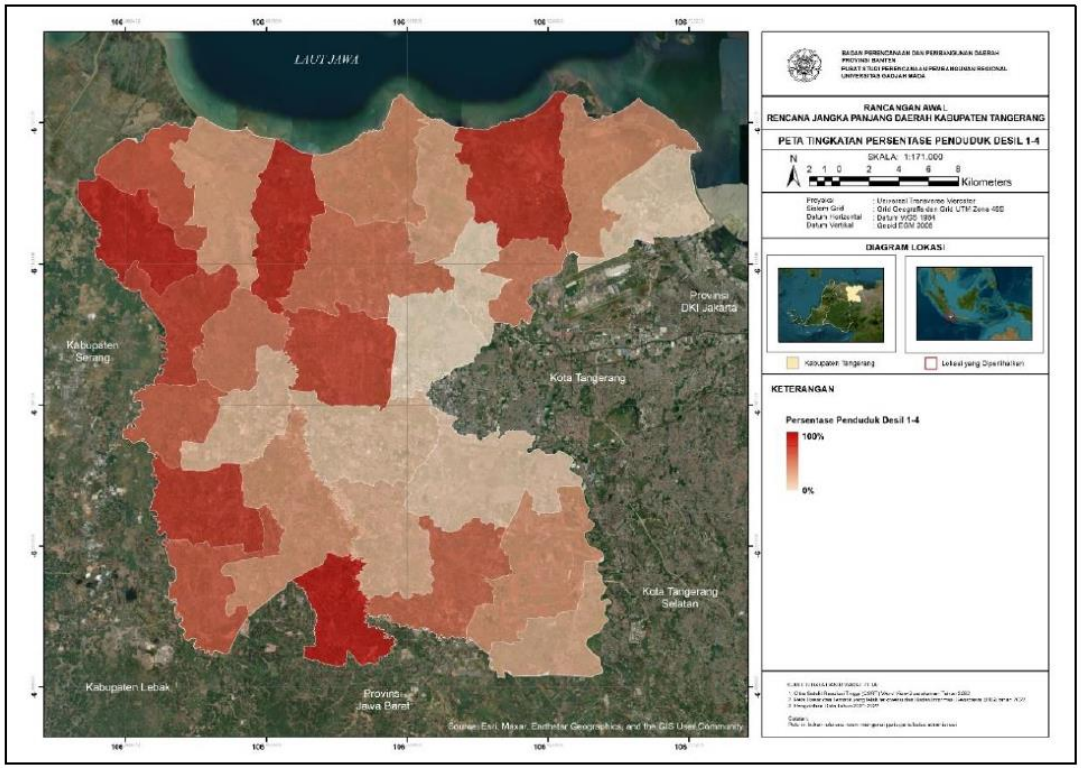
Pada tahun 2022, PDRB ADHB Kabupaten Tangerang sebesar 160.168,18 miliar rupiah dengan kontribusi terbesar adalah lapangan usaha industri pengolahan sebesar 53.176,12 miliar rupiah (33,20% dari PDRB), lapangan usaha Konstruksi sebesar 26.926,03 miliar rupiah (16,81% dari PDRB) dan lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 17.698,47 miliar rupiah (11,05% dari PDRB).

Laju inflasi merupakan ukuran yang dapat menggambarkan kenaikan/penurunan harga dari sekelompok barang dan jasa yang berpengaruh terhadap kemampuan daya beli masyarakat kesejahteraan masyarakat. Pada Desember 2022, Tangerang mengalami inflasi yoy (year on year) sebesar 4,56 persen.

Inflasi di Tangerang disebabkan oleh kenaikan harga dari indeks 10 kelompok pengeluaran. Komoditas yang dominan memberikan andil/sumbangan inflasi yoy di Tangerang (per Desember 2022) yaitu bensin, mobil, angkutan udara, bawang merah, bahan bakar rumah tangga, upah asisten rumah tangga, tukang bukan mandor, telur ayam ras, tahu mentah dan daging ayam ras.

Kesejahteraan penduduk dapat digambarkan dengan pendapatan yang diterima oleh masing-masing penduduk. Pada tahun 2022, PDRB per kapita Kabupaten Tangerang menurut Harga Konstan sebesar 30,79 juta rupiah dan menurut Harga Berlaku sebesar 47,78 juta rupiah.

Pada tahun 2022, jumlah penduduk dalam desil 1 sebanyak 356.068 jiwa (8,1%), desil 2 sebanyak 321.511 jiwa (9,6%), desil 3 sebanyak 296.699 (8,9%), dan desil 4 sebanyak 285.804 jiwa (8,5% dari jumlah penduduk Kabupaten Tangerang).



Gambar 4.5 Peta Tingkat Persentase Penduduk Berpendapatan Desil 1 – 4

Berdasarkan kecamatan dengan jumlah penduduk desil 1-4 terbesar yaitu Kecamatan Rajeg. Berdasarkan diagram diatas, bahwa persentase penduduk terbesar dengan kelompok berpendapatan 40% terendah (Desil 1-4) yaitu Kecamatan Jambe dengan jumlah penduduk Desil 1-4 sebesar 38.634 jiwa atau 71,97% dari jumlah penduduk kecamatan tersebut. Sementara itu persentase penduduk terendah untuk kelompok Desil 1-4 adalah Kecamatan Pasar Kemis yang sebesar 33.891atau 12,04% dari jumlah penduduk kecamatan tersebut.

Pada tahun 2022, UMR Kabupaten Tangerang sebesar Rp4.230.793 dan lebih tinggi dibanding UMR Provinsi Banten yang sebesar Rp2.501.203. Jika dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya, Kabupaten Tangerang menjadi tertinggi keempat setelah Kota Cilegon, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan.

4.4 PROFIL PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

4.4.1 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Sanitasi Layak

Kabupaten Tangerang menunjukkan perkembangan yang baik dalam pemenuhan akses sanitasi layak bagi rumah tangga. Dengan angka persentase sebesar 86,63 pada tahun 2022, Kabupaten Tangerang sudah berada di atas angka persentase Provinsi Banten. Hal ini menunjukkan hampir semua rumah tangga di Kabupaten Tangerang sudah terlayani oleh fasilitas sanitasi yang layak.

4.4.2 Presentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Air Minum Layak

Kabupaten Tangerang menunjukkan perkembangan yang sejalan dengan Provinsi Banten dalam memenuhi kebutuhan air minum masyarakat. Dengan persentase sebesar 98,55 pada tahun 2022, Kabupaten Tangerang menempati posisi ketiga dalam pemenuhan air minum layak di Provinsi Banten setelah Kota Cilegon dan Kabupaten Tangerang Selatan. Dengan hasil angka tersebut diketahui hampir semua rumah tangga di Kabupaten Tangerang sudah terlayani oleh fasilitas sanitasi yang layak. Upaya pemerintah di masa mendatang adalah bagaimana pemerintah dapat meningkatkan layanan rumah tangga terhadap air minum layak secara penuh (100%).

4.4.3 Rasio Ruang Terbuka Hijau per Satuan Luas Wilayah ber-HPL/HGB

Kabupaten Tangerang sendiri saat ini telah memenuhi sekitar 17,05% rasio ruang terbuka pada tahun 2021. Angka ini meningkat dari 3 tahun sebelumnya yang hanya mencapai 13% pada tahun 2018. Pemerintah perlu meningkatkan kebutuhan ruang terbuka hijau masyarakat sehingga menjamin keberlanjutan pembangunan wilayah.

4.4.4 Rasio Bangunan ber-IMB per Satuan Bangunan

Kabupaten Tangerang telah mencapai rasio sebesar 99,35% pada tahun 2022. Angka ini meningkat dari tahuntahun sebelumnya yang mengalami stagnansi di angka 99,11%.

4.4.5 Ketaatan terhadap RTRW

Kabupaten Tangerang memiliki capaian dengan nilai 85-90 ketaatan terhadap dokumen RTRW-nya.

4.4.6 Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

1) Rasio Rumah Layak Huni

   Menurut Badan Pusat Statistik, sejak tahun 2019, rumah tangga yang diklasifikasikan sebagai hunian/rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni yang dinilai dari 4 (empat) kriteria, yaitu:

   a. Kecukupan luas tempat tinggal minimal 7,2 m^2 per kapita (sufficient living space)
   b. Memiliki akses terhadap air minum layak
   c. Memiliki akses terhadap sanitasi layak
   d. Ketahanan bangunan (durable housing), yaitu atap terluas berupa beton/genteng/ seng/kayu/sirap; dinding terluas berupa tembok/plesteran anyaman bambu/kawat, kayu/papan dan batang kayu; dan lantai terluas berupa marmer/granit/keramik/parket/vinyl/karpet/ubin/tegel/teraso/kayu/papan/ semen/bata merah.

Angka rumah layak huni di Kabupaten Tangerang menjadi urusan yang perlu diperhatikan. Pada tahun 2020 diketahui hanya ada 63% rumah layak huni, yang kemudian meningkat pada tahun 2021 menjadi sekitar 71%. Tren peningkatan ini harus dipertahankan demi mencapai target 100% rumah layak huni bagi seluruh masyarakat Kabupaten Tangerang.

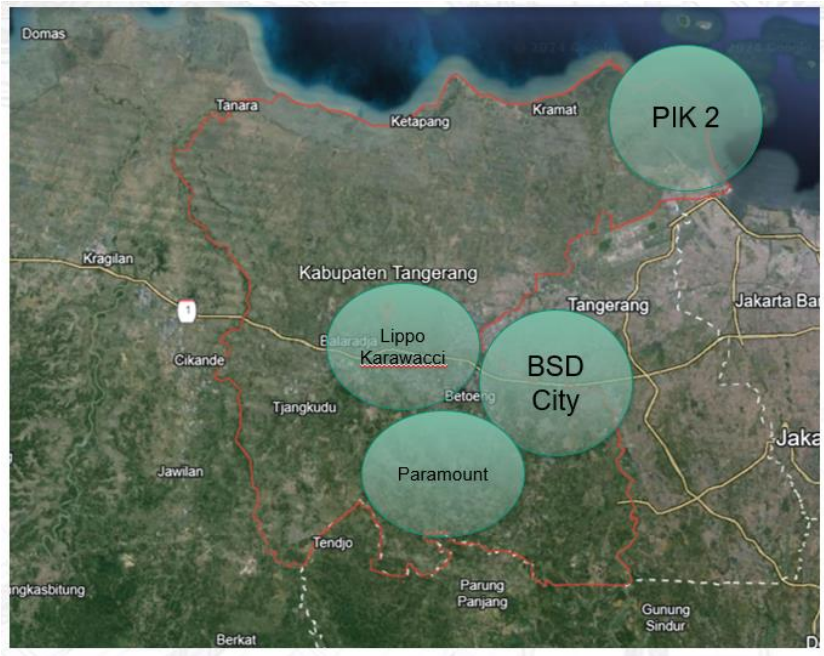
Rumah layak huni di Kabupaten Tangerang selalu meningkat dari 2017 menuju 2019. Kemudian angka ini turun dengan pesat menjadi 63,38% pada tahun 2020 sebelum naik kembali pada tahun 2021 dengan angka 71,80%. Kondisi ini menempatkan Kabupaten Tangerang di posisi ketiga persentase rumah layak huni di Provinsi Banten.

2) Persentase Areal Kawasan Kumuh

Pada kurun waktu tahun 2018 hingga 2020, persentase kawasan kumuh di Kabupaten Tangerang mengalami perubahan yang cukup besar. Persentase luasan kawasan kumuh di Kabupaten Tangerang pada tahun 2018 tercatat sebesar 13,3% dan meningkat cukup tajam pada tahun 2019 menjadi 30,71%. Namun, angka ini kembali mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi 30,16% dan menjadi 29,66% pada tahun 2021.

3) Perumahan Skala Besar

Pengembang perumahan tapak skala besar di Kabupaten Tangerang berkembang dengan cepat. Pengembang tumbuh pesat diantaranya adalah pengembang besar Kawasan PIK, BSD City, Paramount dan Lippo Karawacci, dan lainnya. Pengembang Skala Besar yang ada di Kabupaten Tangerang (Muhtadin, 2020) yaitu: PT. Agung Sedayu; PT. Alam Sutera Realty Tbk; PT. Bina Rencana Agung; PT. Ciputra Development; PT. Ciputra Residence; PT. Delta Mega Persada; PT. Duta Putera; PT. Graha Nuansa Hijau; PT. Gelora Andarmari; PT. Intiland Development; PT. Jaya Garden Polis; PT. Karsa Agung Realtindo; PT. Kiranasurya Perkasa; PT. Mandiri Mega Jaya; PT. ModernLand Realty Tbk; PT. Mustika Putra Nusantara; PT. Panca Muara Jaya; PT. Paramound Land; PT. Paramound Propertindo; PT. Purinusa Jayakusuma; PT. Serpong Karya Cemerlang; dan PT. Timah Karya Persada Properti.



Gambar 4.6 Pengembang Skala Besar di Kabupaten Tangerang

4.4.7 Pertanahan

1) Persentase luas lahan bersertifikat

Legalitas aset tanah melalui sertifikat memiliki potensi untuk meningkatkan nilai tanah, memberikan rasa aman masyarakat atas kepemilikan tanah, dan meningkatkan akses masyarakat pada lembaga keuangan. Sehingga, tanah bersertifikat dapat berdampak untuk meningkatkan kondisi sosial dan kesejahteraan ekonomi masyarakat (Mardiana, Siregar, & Juanda, 2016). Statistik menunjukkan luas lahan bersertifikat di Kabupaten Tangerang selalu mengalami peningkatan selama 10 tahun terakhir. Pada tahun 2012, bidang tanah bersertifikat di Kabupaten Tangerang diketahui seluas 351.647.197 m^2, angka ini meningkat hingga mencapai 805.777.901 m^2 pada tahun 2023. Luas lahan bersertifikat di Kabupaten Tangerang diperlihatkan melalui tabel sebagai berikut.

Tabel 4.3 Luas Bidang Tanah Bersertifikat Menurut Kabupaten Tangerang

Tahun	Jumlah
2012	351.647.197
2013	466.603.935
2014	483.517.334
2015	499.282.652
2016	513.263.747
2017	575.673.659
2018	654.285.519
2019	712.925.639
2020	731.891.905
2021	766.452.433
2022	798.495.925
2023	805.777.901

Sumber: Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, 2023

2) Penyelesaian izin lokasi

Mengadaptasi dari Peraturan Menteri Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha atau perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk syarat izin usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya. Izin Lokasi diterbitkan oleh Lembaga OSS berdasarkan Komitmen kepada pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan namun belum memiliki atau menguasai tanah sebagai syarat terbitnya Izin Usaha. Menurut data yang diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi Banten, diketahui sebanyak 238 usaha mengajukan permohonan izin lokasi pada Tahun 2021.

Tabel 4.4 Jumlah Izin Lokasi Provisi Banten Tahun 2021

No.	Kabupaten/Kota	Luas (Ha)
1	Kota Tangerang Selatan	53
2	Kabupaten Serang	-
3	Kabupaten Tangerang	238
4	Kabupaten Pandeglang	-
5	Kabupaten Lebak	15

6	Kota Tangerang	99
7	Kota Cilegon	59

Sumber: Kanwil BPN Provinsi Banten, 2023

BAB 5

ISU DAN PERMASALAHAN PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG

Dalam pelaksanaan pengembangan jaringan jalan penghubung dan air bersih di Kabupaten Tangerang terdapat isu dan permasalahan yang menghambat pengembangan. Permasalahan pengembangan jaringan jalan penghubung di Kabupaten Tangerang antara Lain Sebagai Berikut:

1. Belum ada data Kelas Jalan Lingkungan Perumahan Formal

   Salah satu permasalahan utama dalam pengembangan jaringan jalan penghubung adalah belum tersedianya data terkait kelas jalan di lingkungan perumahan formal. Data ini sangat penting karena akan menjadi acuan dalam perencanaan dan pengambilan keputusan terkait desain, dimensi, serta kapasitas jalan. Tanpa adanya data kelas jalan yang jelas, proses pengembangan dapat terhambat, dan potensi kesalahan dalam perencanaan konstruksi pun meningkat.
2. Ketersediaan lahan untuk trase jalan:
   a. jalur trase jalan penghubung;

      Jalur trase jalan penghubung merupakan rute atau jalur yang akan dilalui oleh jaringan jalan penghubung. Permasalahan yang muncul adalah ketidakpastian mengenai rute yang akan dipilih. Pemilihan jalur trase memerlukan kajian teknis yang komprehensif dengan mempertimbangkan aspek topografi, sosial, lingkungan, dan regulasi tata ruang. Kesalahan dalam menentukan trase dapat menyebabkan biaya pengadaan lahan meningkat dan munculnya konflik sosial dengan masyarakat sekitar.

   b. Penyediaan lahan untuk jalan penghubung

      Permasalahan lainnya adalah ketersediaan lahan untuk pembangunan jalan penghubung. Penyediaan lahan sering kali menghadapi kendala, seperti status kepemilikan lahan, pembebasan lahan, dan ketersediaan lahan yang sesuai dengan kebutuhan trase. Pengadaan lahan yang tidak tuntas dapat menyebabkan keterlambatan proyek, peningkatan biaya, dan resistensi dari masyarakat yang terkena dampak.

3. Kelembagaan PPSB Belum Optimal

   Kelembagaan PPSB memiliki peran penting dalam pengelolaan pengembangan jaringan jalan penghubung. Namun, kelembagaan ini dinilai belum optimal dalam menjalankan fungsinya. Hambatan ini mencakup aspek kelembagaan, tata kelola, serta sinergi dengan pihak terkait seperti Kementerian dan Pemerintah Daerah.

Permasalahan pengembangan jaringan perpipaan air bersih:

1. Belum ada data supply dan demand air bersih

   Data supply dan demand air bersih di kawasan PPSB belum tersedia secara lengkap. Data tersebut sangat dibutuhkan untuk mengetahui kebutuhan air bersih masyarakat dan kapasitas suplai dari sumber air baku. Ketiadaan data ini menyulitkan perencanaan pengembangan jaringan perpipaan air bersih.

   a. sumber air baku dan kapasitas air bersih

      Informasi mengenai sumber air baku dan kapasitas pengolahan air bersih sangat krusial. Tanpa data ini, perencanaan kapasitas instalasi pengolahan air bersih dan sistem distribusi menjadi kurang efektif.

   b. Masterplan SPAM di Kawasan PPSB

      Masterplan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) merupakan panduan dalam pengembangan jaringan perpipaan air bersih. Ketiadaan masterplan SPAM dapat menyebabkan pengembangan jaringan tidak terarah dan kurang terkoordinasi.

   c. Jaringan perpipaan air bersih ke perumahan formal dan swadaya

      Pengembangan jaringan perpipaan air bersih ke perumahan formal dan swadaya memerlukan perencanaan yang terintegrasi. Tanpa data kebutuhan air bersih, pengembangan jaringan perpipaan dapat berjalan tidak efektif.

2. Belum diketahui Kendala pengembangan jaringan perpipaan air bersih

   a. Lokasi Jalur perpipaan air bersih

      Lokasi jalur perpipaan air bersih belum ditentukan secara jelas. Hal ini dapat mempersulit proses pengadaan lahan dan pemasangan jaringan perpipaan. Jalur yang tidak jelas juga dapat berpotensi tumpang tindih dengan infrastruktur lainnya, seperti jalan, saluran drainase, dan jaringan utilitas lainnya.

   b. Penyediaan lahan untuk jalur perpipaan air bersih

      enyediaan lahan untuk pemasangan perpipaan air bersih juga menjadi permasalahan. Proses pembebasan lahan untuk jalur perpipaan sering kali

menghadapi kendala seperti untuk pembebasan lahan. Perlu alternatif lain dalam penyediaan lahan untuk jalur pipa air bersih.

3. Kelembagaan PPSB Belum Berjalan Optimal

   Sama seperti pengembangan jalan kelembagaan PPSB juga belum optimal dalam pengembangan jaringan air bersih Kelembagaan PPSB memiliki peran penting dalam pengelolaan pengembangan jaringan jalan penghubung. Namun, kelembagaan ini dinilai belum optimal dalam menjalankan fungsinya. Hambatan ini mencakup aspek kelembagaan, tata kelola, serta sinergi dengan pihak terkait

BAB 6

KONSEP PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG

6.1 KONSEP PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH

Pengembangan jaringan jalan penghubung dan jaringan air bersih di Kabupaten Tangerang bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas dan penyediaan infrastruktur dasar bagi masyarakat. Konsep ini melibatkan kolaborasi berbagai pemangku kepentingan yang memiliki peran dan tanggung jawab spesifik demi tercapainya pembangunan yang terintegrasi dan berkelanjutan. Beberapa stakeholder yang terlibat serta peran dalam kolaborasi yang dilakukan antara lain sebagai berikut

1. Kementerian Pekerjaan Umum
   Memberikan bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang mencakup pembangunan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih.
2. Satuan Tugas PPSB
   a. Menyiapkan data primer dan sekunder yang dibutuhkan dalam proses pengembangan.
   b. Melakukan koordinasi dan fasilitasi antara pemangku kepentingan.
   c. Menyiapkan dokumen teknis yang diperlukan sebagai pedoman dalam proses pengembangan.
   d. Membuat peraturan serta perjanjian hukum terkait pengelolaan dan pengembangan.
   e. Mengkoordinasikan dan mengkonsolidasikan rencana pengembangan sarana dan prasarana berbasis komunitas.
3. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air (DBMSDA), serta Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pemakaman (DP3)
   a. Menyusun perencanaan pengembangan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih.

b. Melakukan pendataan terkait kelas jalan perumahan formal maupun perumahan swadaya.
c. Menyusun site plan pengembangan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih.
d. Melaksanakan pembangunan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih.

4. Bank Tanah

   Menyediakan lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih.

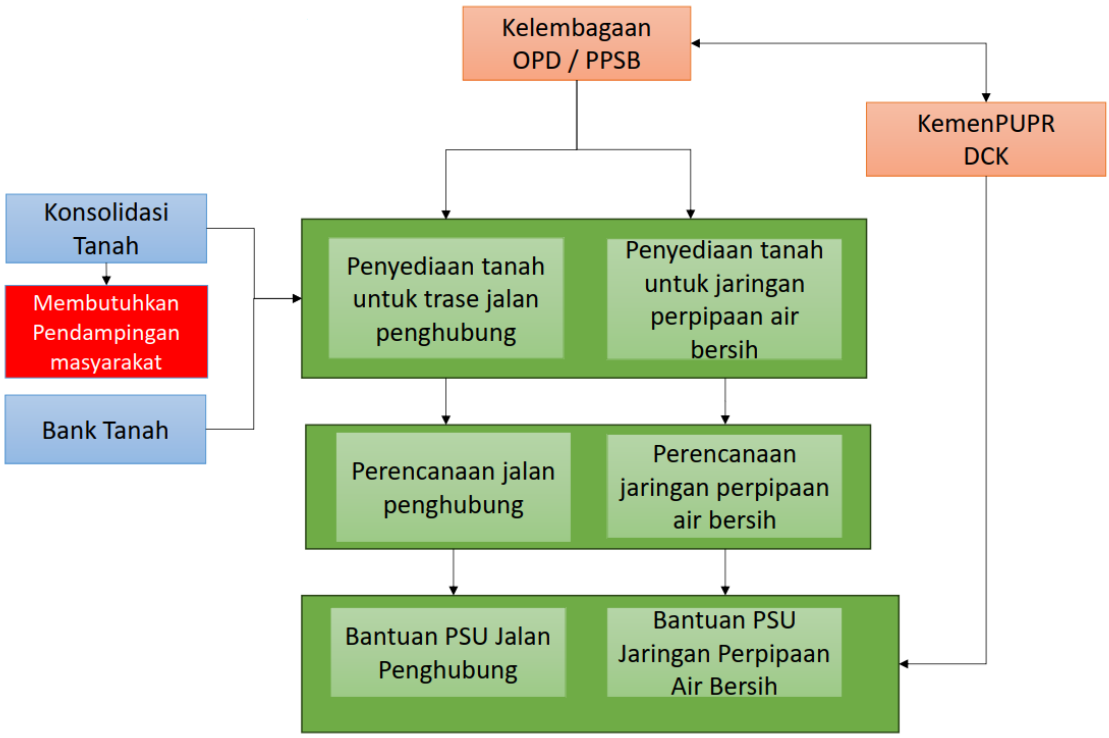
Lebih jelasnya mengenai kolaborasi dalam Pengembangan jaringan jalan Penghubung dan jaringan perpipaan Air Bersih di Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 6.1 Kolaborasi dalam Pengembangan jaringan jalan Penghubung dan jaringan perpipaan Air Bersih di Kabupaten Tangerang

Stakeholder	Peran
Kemen PUPR DCK	Bantuan PSU Jaringan Jalan penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih
Satgas PPSB	• Menyiapkan data primer dan sekunder • Melakukan koordinasi dan fasilitasi • Menyiapkan dokumen teknis • Membuat peraturan dan perjanjian hukum • Mengkoordinasikan dan mongkonsolidasikan rencana PPSB
Bappeda, DBMSDA, DP3	• Menyususn perencanaan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih • Melakukan pendataan kelas jalan perumahan formal dan swadaya • Menyusun siteplan pengembangan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih • Pembangunan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih

Stakeholder	Peran
Bank Tanah	Penyediaan lahan untuk pembangunan kepentingan umum jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih

Untuk skema dalam kolaborasi lebih lanjut dapat dilihat pada gambar berikut



Gambar 6.1 Skema Kolaborasi dalam Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di Kabupaten Tangerang

Dalam gmbar diatas dapat dilihat bahwa kelembagaan PPSB berfokus pada perencanaan, penyediaan lahan, dan pembangunan. Untuk Kementerian PU dapat memberikan bantuan PSU untuk jaringan jalan dan perpipaan air bersih. Lalu ada bank tanah yang dapat memberikan alternatif dalam penyediaan lahan seperti dengan melakukan konsolidasi lahan.

6.1.1 Inisiasi Program Pengembangan Jalan Penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih

Beberapa program pengembangan Jalan Penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih yang dapat dilakukan antara lain sebagai berikut

1. Integrasi perumahan formal dan swadaya

   Untuk meningkatkan konektivitas dan aksesibilitas antar kawasan perumahan, serta mendukung pengembangan wilayah secara menyeluruh, dilakukan beberapa upaya integrasi perumahan formal dan swadaya melalui pembangunan infrastruktur jalan yang strategis. Langkah-langkah pengembangannya meliputi:

   a. Pembangunan jalan tembus

      embangunan jalan tembus bertujuan untuk menciptakan jalur alternatif yang dapat mengurangi kemacetan dan mempercepat mobilitas warga di sekitar wilayah perumahan. Jalur ini juga diharapkan dapat membuka akses ke wilayah-wilayah yang sebelumnya sulit dijangkau.

   b. Pembangunan jalan penghubung antar perumahan

      Jalan penghubung antar perumahan dibangun guna menciptakan koneksi langsung antara kawasan perumahan formal dan swadaya. Hal ini akan mempermudah mobilitas warga, mempercepat waktu tempuh, dan meningkatkan integrasi sosial-ekonomi di antara penghuni perumahan.

   c. Pembangunan jalan penghubung antar stasiun kereta api

      embangunan jalan penghubung antara stasiun kereta api bertujuan untuk memperkuat aksesibilitas menuju dan dari stasiun, sehingga masyarakat dapat dengan mudah menggunakan transportasi umum. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan minat masyarakat dalam menggunakan transportasi publik dan mengurangi penggunaan kendaraan pribadi.

   d. Peningkatan jalan eksisting menuju Stasiun Tigaraksa dan Stasiun Tenjo

      Peningkatan kualitas jalan yang menghubungkan kawasan perumahan dengan Stasiun Tigaraksa dan Stasiun Tenjo dilakukan melalui pelebaran, perbaikan permukaan jalan, serta penyediaan fasilitas pendukung seperti trotoar dan rambu lalu lintas. Upaya ini bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan, keselamatan, dan aksesibilitas bagi pengguna jalan.

   e. Pembangunan jalan dan jembatan penghubung ke Maja (Lebak)

Untuk mengoptimalkan konektivitas wilayah, dibangun jalan dan jembatan penghubung ke Maja (Lebak). Infrastruktur ini dirancang untuk mengurangi waktu tempuh perjalanan dan membuka akses ekonomi baru yang dapat mendorong pertumbuhan di wilayah tersebut.

2. Pembangunan PSU

   engembangan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) dilakukan untuk mendukung kebutuhan dasar masyarakat di kawasan perumahan, terutama dalam hal ketersediaan air bersih dan fasilitas pelayanan publik. Berikut adalah beberapa langkah utama yang dilakukan:

   a. Pembangunan tandon air perumahan Batara Village

      Pembangunan tandon air di Perumahan Batara Village bertujuan untuk memastikan ketersediaan pasokan air bersih bagi masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut. Tandon air ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan harian penghuni perumahan, terutama di saat terjadi gangguan pasokan air.

   b. Pembangunan tandon air Situ Jengkol

      Tandon air di kawasan Situ Jengkol dibangun untuk mendukung pengelolaan sumber daya air dan meningkatkan ketersediaan air bersih di daerah sekitar. Proyek ini juga bertujuan untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan memastikan pasokan air tetap terjaga, terutama saat musim kemarau.

   c. Pembangunan sarana pusat pelayanan lingkungan

      Sarana pusat pelayanan lingkungan dibangun sebagai pusat kegiatan yang mendukung pengelolaan lingkungan, pengelolaan limbah, dan penyediaan fasilitas umum lainnya. Sarana ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat serta memperkuat aspek kebersihan dan kesehatan lingkungan perumahan.

   d. Pembangunan Park and Ride Stasiun Cikoya

      Pembangunan fasilitas Park and Ride di Stasiun Cikoya bertujuan untuk mendukung penggunaan transportasi umum dengan menyediakan tempat parkir kendaraan pribadi yang aman dan nyaman. Fasilitas ini memungkinkan pengguna kendaraan pribadi beralih ke transportasi umum, sehingga dapat mengurangi kemacetan di jalan raya dan mendorong penggunaan transportasi publik secara lebih luas.

Dalam gambar berikut dapat dilihat ilustrasi integrasi antara perumahan formal dan swadaya



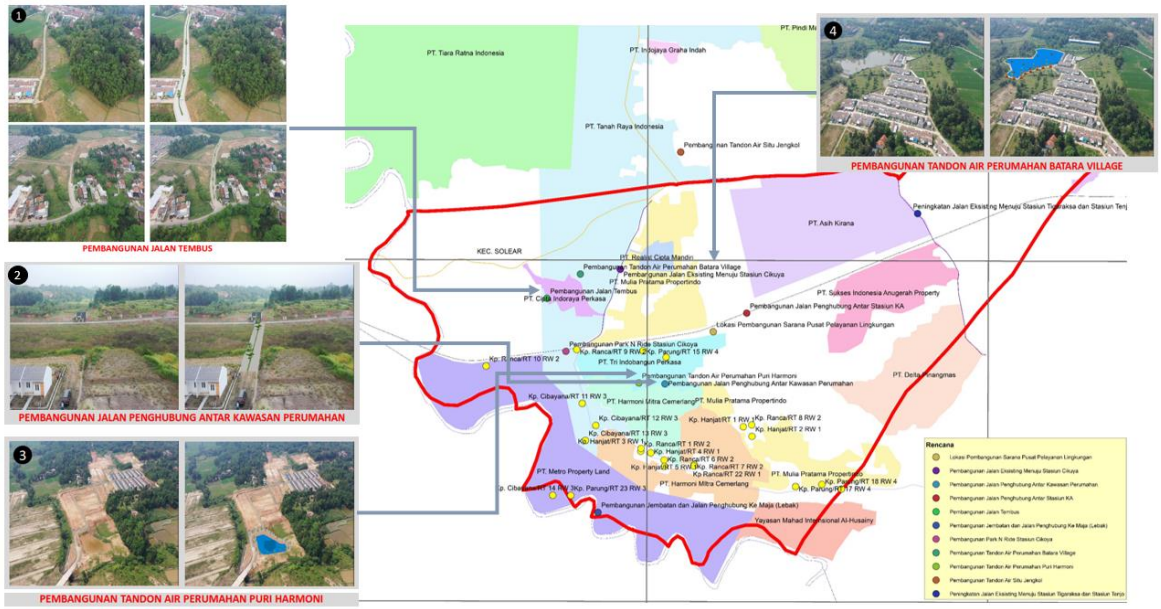
Gambar 6.2 Ilustrasi Integrasi Perumahan Formal dan Swadaya

Dari penjelasan diatas maka dapat dilihat pada tabel berikut mengenai inisiasi kegiatan PSBB Integrasi Perumahan formal dan swaadya

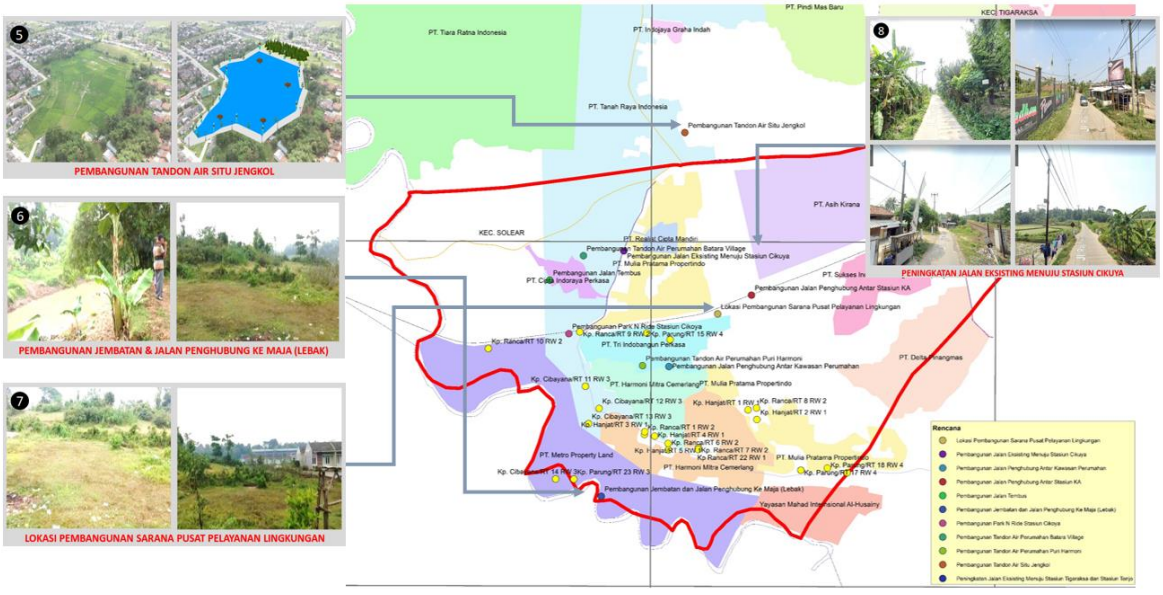
Tabel 6.2 Inisiasi Kegiatan PPSB Integrasi Formal – Informal/swadaya

PSU	Kepemilikan Lahan
1. Pembangunan tandon air perumahan Batara Village	- pengembang
2. Pembangunan tandon air Situ Jengkol	
3. Pembangunan jalan dan jembatan penghubung ke Maja (Lebak)	
4. Pembangunan jalan penghubung antar stasiun kereta api	
5. pembangunan kolam tandon air direncanakan di wilayah kecamatan rawan banjir Kecamatan Solear;	

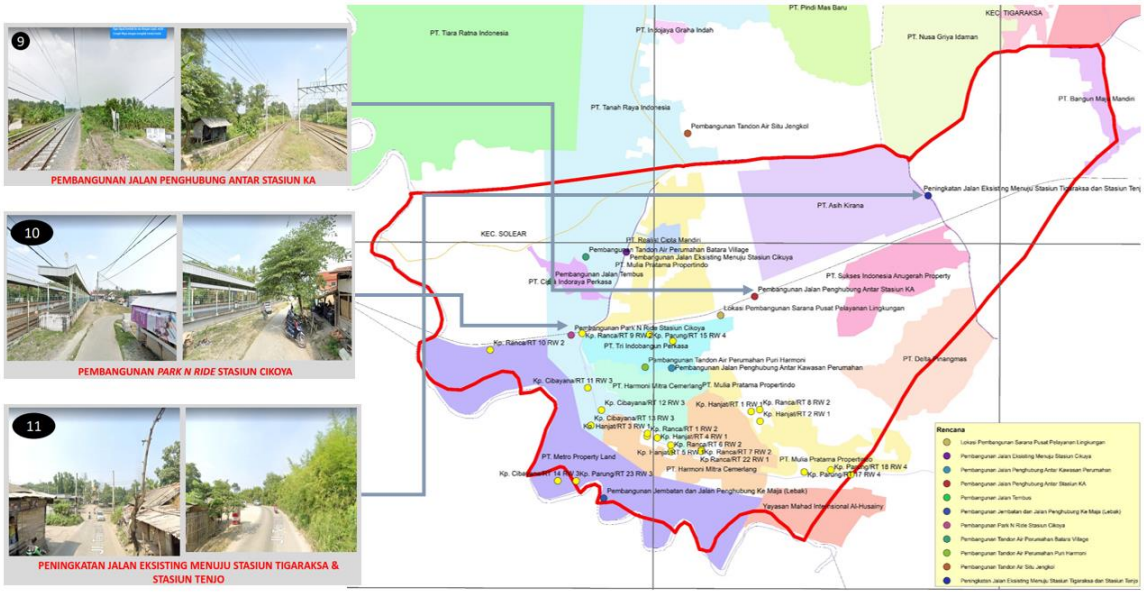
Rencana-rencana yang ada diatas dapat dilihat pada beberapa gambar dibaawah ini



Gambar 6.3 Rencana Pembangunan Tandon Air dan Jalan Tembus

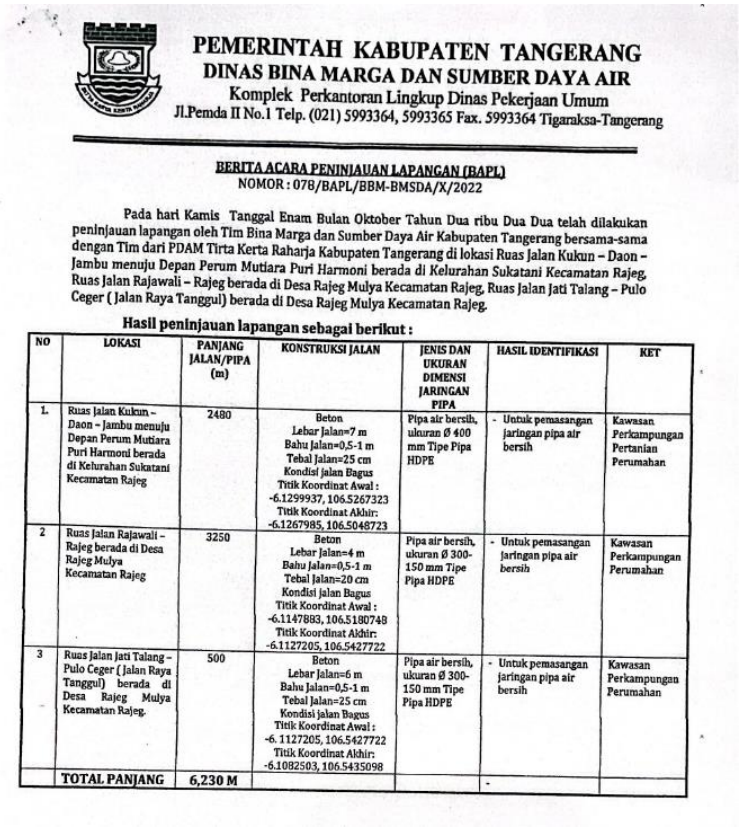


Gambar 6.4 Rencana Pembangunan Tandon Air dan Jalan Penghubung dan Sarana Pusat Pelayanan Lingkungan



Gambar 6.5 Rencana Pembangunan Jalan Penghubung, Park n Ride, dan Peningkatan Jalan

Terdapat upaya yang telah dilakukan pemerintah Kabupaten Tangerang untuk pengembangan air bersih. Salah satu contoh kegiatan yang telah dilakukan dapat dilihat pada beberapa gambar berikut



PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG
DINAS BINA MARGA DAN SUMBER DAYA AIR
Komplek Perkantoran Lingkup Dinas Pekerjaan Umum
Jl.Pemda II No.1 Telp. (021) 5993364, 5993365 Fax. 5993364 Tigaraksa-Tangerang

BERITA ACARA PENINJAUAN LAPANGAN (BAPL)
NOMOR : 078/BAPL/BBM-BMSDA/X/2022

Pada hari Kamis Tanggal Enam Bulan Oktober Tahun Dua ribu Dua Dua telah dilakukan peninjauan lapangan oleh Tim Bina Marga dan Sumber Daya Air Kabupaten Tangerang bersama-sama dengan Tim dari PDAM Tirta Kerta Raharja Kabupaten Tangerang di lokasi Ruas Jalan Kukun – Daon – Jambu menuju Depan Perum Mutiara Puri Harmoni berada di Kelurahan Sukatani Kecamatan Rajeg, Ruas Jalan Rajawali – Rajeg berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg, Ruas Jalan Jati Talang – Pulo Ceger (Jalan Raya Tanggul) berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg.

Hasil peninjauan lapangan sebagai berikut :

NO	LOKASI	PANJANG JALAN/PIPA (m)	KONSTRUKSI JALAN	JENIS DAN UKURAN DIMENSI JARINGAN PIPA	HASIL IDENTIFIKASI	KET
1.	Ruas Jalan Kukun – Daon – Jambu menuju Depan Perum Mutiara Puri Harmoni berada di Kelurahan Sukatani Kecamatan Rajeg	2480	Beton Lebar Jalan=7 m Bahu Jalan=0,5-1 m Tebal Jalan=25 cm Kondisi jalan Bagus Titik Koordinat Awal : -6.1299937, 106.5267323 Titik Koordinat Akhir: -6.1267985, 106.5048723	Pipa air bersih, ukuran Ø 400 mm Tipe Pipa HDPE	- Untuk pemasangan jaringan pipa air bersih	Kawasan Perkampungan Pertanian Perumahan
2	Ruas Jalan Rajawali – Rajeg berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg	3250	Beton Lebar Jalan=4 m Bahu Jalan=0,5-1 m Tebal Jalan=20 cm Kondisi jalan Bagus Titik Koordinat Awal : -6.1147883, 106.5180748 Titik Koordinat Akhir: -6.1127205, 106.5427722	Pipa air bersih, ukuran Ø 300-150 mm Tipe Pipa HDPE	- Untuk pemasangan jaringan pipa air bersih	Kawasan Perkampungan Perumahan
3	Ruas Jalan Jati Talang – Pulo Ceger (Jalan Raya Tanggul) berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg.	500	Beton Lebar Jalan=6 m Bahu Jalan=0,5-1 m Tebal Jalan=25 cm Kondisi jalan Bagus Titik Koordinat Awal : -6. 1127205, 106.5427722 Titik Koordinat Akhir: -6.1082503, 106.5435098	Pipa air bersih, ukuran Ø 300-150 mm Tipe Pipa HDPE	- Untuk pemasangan jaringan pipa air bersih	Kawasan Perkampungan Perumahan
	TOTAL PANJANG	6,230 M			-	

Gambar 6.6 Berita Acara Tinjauan Lapangan untuk Pembangunan Jaringan Air Bersih PDAM Kabupaten Tangerang

2. Spesifikasi jalan dan jaringan pipa air minum :

A. Ruas Jalan Kukun – Daon – Jambu menuju Depan Perum Mutiara Puri Harmoni berada di Kelurahan Sukatani Kecamatan Rajeg;

- Konstruksi jalan Beton;
- Lebar jalan 7 m;
- Tebal jalan 25 cm;
- Lebar bahu jalan 0,5-1 m;
- Kondisi jalan bagus;
- Panjang pipa 2480 m;
- Saluran sekunder dengan diameter pipa Ø 400 mm;
- Kedalaman galian minimal 1.5 m;
- Titik Koordinat Awal : -6. 1299937, 106.5267323
- Titik Koordinat Akhir: -6. 1267985, 106.5048723

B. Ruas Jalan Rajawali – Rajeg berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg;

- Konstruksi jalan Beton;
- Lebar jalan 4 m;
- Tebal jalan 20 cm;
- Lebar bahu jalan 0,5-1 m;
- Kondisi jalan bagus;
- Panjang pipa 3250 m;
- Saluran sekunder dengan diameter pipa Ø 300-150 mm;
- Kedalaman galian minimal 1.5 m;
- Titik Koordinat Awal : -6. 1147883, 106.5180748
- Titik Koordinat Akhir: -6. 1127205, 106.5427722

C. Ruas Jalan Jati Talang – Pulo Ceger (Jalan Raya Tanggul) berada di Desa Rajeg Mulya Kecamatan Rajeg.

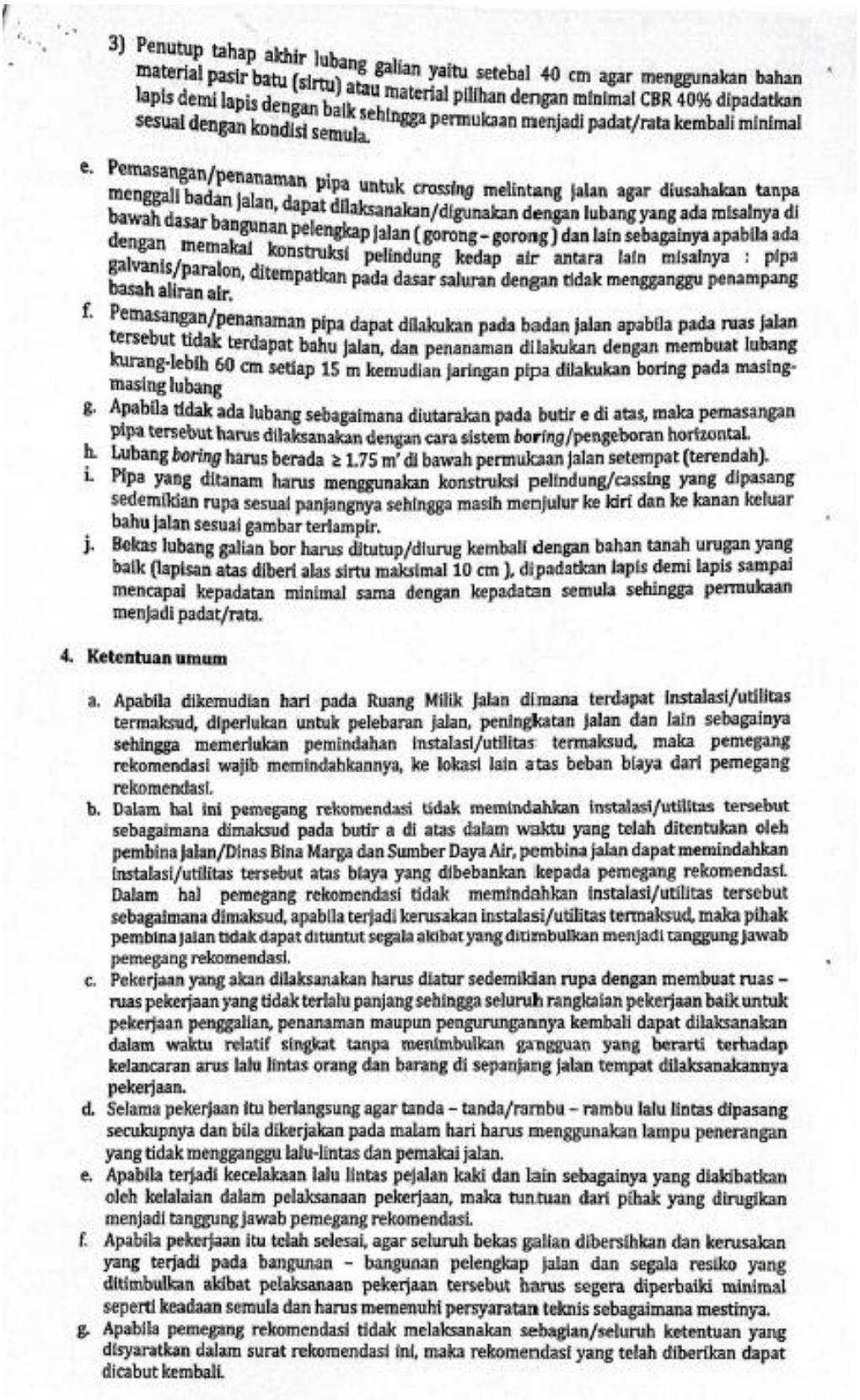
- Konstruksi jalan Beton;
- Lebar jalan 6 m;
- Tebal jalan 25 cm;
- Lebar bahu jalan 0,5-1 m;
- Kondisi jalan bagus;
- Panjang pipa 500 m;
- Saluran sekunder dengan diameter pipa Ø 300-150 mm;
- Kedalaman galian minimal 1.5 m;
- Titik Koordinat Awal : -6. 1127205, 106.5427722
- Titik Koordinat Akhir: -6. 1082503, 106.5435098

3. Ketentuan teknis :

a. Pemasangan/penamanan jaringan pipa sejajar jalan harus dengan kedalaman ≥1.50 m untuk per seratus meter dari permukaan jalan terendah dan sesuai gambar permohonan.
b. Bekas galian agar ditimbun kembali dengan urugan tanah yang baik dan dipadatkan lapis demi lapis sampai mencapai kepadatan semula.
c. Pemasangan/penanaman pipa yang menempel pada bangunan pelengkap jalan tidak diperkenankan.
d. Penutupan bekas galian yang dilaksanakan di Ruang Milik Jalan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1) Bekas galian harus dibuang ketempat lain sehingga tidak mengganggu kelancaran dan keamanan arus lalu-lintas.
2) Penutup lubang bekas galian agar menggunakan tanah urugan yang baik dipadatkan lapis demi lapis dengan tebal tiap lapisan 20 cm (CBR 8%).

Gambar 6.7 Spesifikasi Jalan yang Disurvey



3) Penutup tahap akhir lubang galian yaitu setebal 40 cm agar menggunakan bahan material pasir batu (sirtu) atau material pilihan dengan minimal CBR 40% dipadatkan lapis demi lapis dengan baik sehingga permukaan menjadi padat/rata kembali minimal sesuai dengan kondisi semula.

e. Pemasangan/penanaman pipa untuk *crossing* melintang jalan agar diusahakan tanpa menggali badan jalan, dapat dilaksanakan/digunakan dengan lubang yang ada misalnya di bawah dasar bangunan pelengkap jalan (gorong – gorong) dan lain sebagainya apabila ada dengan memakai konstruksi pelindung kedap air antara lain misalnya : pipa galvanis/paralon, ditempatkan pada dasar saluran dengan tidak mengganggu penampang basah aliran air.
f. Pemasangan/penanaman pipa dapat dilakukan pada badan jalan apabila pada ruas jalan tersebut tidak terdapat bahu jalan, dan penanaman dilakukan dengan membuat lubang kurang-lebih 60 cm setiap 15 m kemudian jaringan pipa dilakukan boring pada masing-masing lubang
g. Apabila tidak ada lubang sebagaimana diutarakan pada butir e di atas, maka pemasangan pipa tersebut harus dilaksanakan dengan cara sistem *boring*/pengeboran horizontal.
h. Lubang *boring* harus berada ≥ 1.75 m' di bawah permukaan jalan setempat (terendah).
i. Pipa yang ditanam harus menggunakan konstruksi pelindung/cassing yang dipasang sedemikian rupa sesuai panjangnya sehingga masih menjulur ke kiri dan ke kanan keluar bahu jalan sesuai gambar terlampir.
j. Bekas lubang galian bor harus ditutup/diurug kembali dengan bahan tanah urugan yang baik (lapisan atas diberi alas sirtu maksimal 10 cm), dipadatkan lapis demi lapis sampai mencapai kepadatan minimal sama dengan kepadatan semula sehingga permukaan menjadi padat/rata.

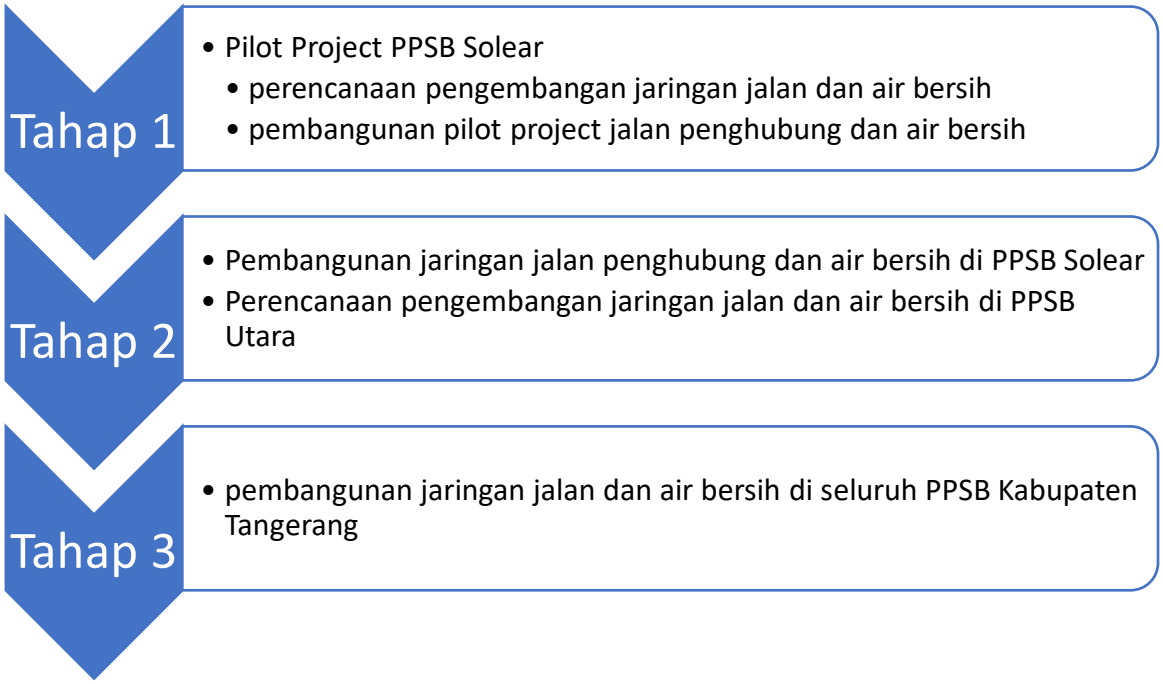
4. Ketentuan umum

a. Apabila dikemudian hari pada Ruang Milik Jalan dimana terdapat instalasi/utilitas termaksud, diperlukan untuk pelebaran jalan, peningkatan jalan dan lain sebagainya sehingga memerlukan pemindahan instalasi/utilitas termaksud, maka pemegang rekomendasi wajib memindahkannya, ke lokasi lain atas beban biaya dari pemegang rekomendasi.
b. Dalam hal ini pemegang rekomendasi tidak memindahkan instalasi/utilitas tersebut sebagaimana dimaksud pada butir a di atas dalam waktu yang telah ditentukan oleh pembina Jalan/Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air, pembina jalan dapat memindahkan instalasi/utilitas tersebut atas biaya yang dibebankan kepada pemegang rekomendasi. Dalam hal pemegang rekomendasi tidak memindahkan instalasi/utilitas tersebut sebagaimana dimaksud, apabila terjadi kerusakan instalasi/utilitas termaksud, maka pihak pembina jalan tidak dapat dituntut segala akibat yang ditimbulkan menjadi tanggung jawab pemegang rekomendasi.
c. Pekerjaan yang akan dilaksanakan harus diatur sedemikian rupa dengan membuat ruas – ruas pekerjaan yang tidak terlalu panjang sehingga seluruh rangkaian pekerjaan baik untuk pekerjaan penggalian, penanaman maupun pengurugannya kembali dapat dilaksanakan dalam waktu relatif singkat tanpa menimbulkan gangguan yang berarti terhadap kelancaran arus lalu lintas orang dan barang di sepanjang jalan tempat dilaksanakannya pekerjaan.
d. Selama pekerjaan itu berlangsung agar tanda – tanda/rambu – rambu lalu lintas dipasang secukupnya dan bila dikerjakan pada malam hari harus menggunakan lampu penerangan yang tidak mengganggu lalu-lintas dan pemakai jalan.
e. Apabila terjadi kecelakaan lalu lintas pejalan kaki dan lain sebagainya yang diakibatkan oleh kelalaian dalam pelaksanaan pekerjaan, maka tuntuan dari pihak yang dirugikan menjadi tanggung jawab pemegang rekomendasi.
f. Apabila pekerjaan itu telah selesai, agar seluruh bekas galian dibersihkan dan kerusakan yang terjadi pada bangunan – bangunan pelengkap jalan dan segala resiko yang ditimbulkan akibat pelaksanaan pekerjaan tersebut harus segera diperbaiki minimal seperti keadaan semula dan harus memenuhi persyaratan teknis sebagaimana mestinya.
g. Apabila pemegang rekomendasi tidak melaksanakan sebagian/seluruh ketentuan yang disyaratkan dalam surat rekomendasi ini, maka rekomendasi yang telah diberikan dapat dicabut kembali.

Gambar 6.8 Ketentuan dalam Rekomtek

6.2 TAHAPAN PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN PENGHUBUNG DAN JARINGAN AIR BERSIH DI KABUPATEN TANGERANG

Untuk melakukan pengembangan jaringan jalan dan air bersih di Kabupaten Tangerang tentunya memerlukan waktu yang cukup panjang dan anggaran yang cukup besar. Untuk mengatasi hal tersebut maka diperlukan pentahapan dalam pengembangan jaringan jalan dan air bersih di Kabupaten Tangerang. Seperti yang diketahui saat ini terdapat 2 PPSB yang ada di Kabupaten Tangerang yaitu PPSB Wilayah Selatan (Solear) dan PPSB Wilayah Utara (PIK2), dalam tahapan pengembangan jaringan jalan dan air bersih yang diusulkan sebagai berikut



Gambar 6.9 Tahapan Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Kabupaten Tangerang

Seperti yang bisa dilihat pada gambar diatas dapat dilihat bahwa terdapat 3 tahapan yang diusulkan untuk pengembangan jaringan jalan dan air bersih di Kabupaten Tangerang. Tahapan tersebut dijelaskan antara lain sebagai berikut:

1. Tahap 1 (Pilot Project PPSB Solear)

Mengingat dalam pengembangan ini terdapat banyak stakeholder yang terlibat dan luasan daerah yang akan dikembangkan maka perlu melaksanakan pilot project untuk dapat mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pengembangan. Beberepa hal yang dianalisis dalam pelaksanaan pilot project ini antara lain sebagai berikut

a. Pemilihan lokasi percontohan
b. Pembagian peran antar stakeholder
c. Kolaborasi yang dilaksanakan
d. Hambatan dan potensi dalam pelaksanaan

Pemilihan pilot project di PPSB Solear dikarenakan sudah terbangunnya PPSB di daerah ini. Setelah dilaksanakan pilot project maka akan dilakukan monitoring dan evaluasi sehingga dalam pelaksanaan kedepannya akan berjalan lebih baik. Hal yang dilakukan dalam tahap ini antara lain sebagai berikut

a. perencanaan pengembangan jaringan jalan dan air bersih
b. pembangunan pilot project jalan penghubung dan air bersih

2. Tahap 2 (Pembangunan di PPSB Solear dan Perencanaan di PPSB Utara)

   Setelah adanya pilot project yang dilaksanakan, maka akan ditemukan sistem yang lebih baik dalam pelaksanaan pengembangan jaringan jalan dan air bersih di Kabupaten Tangerang. Maka dari itu pada tahap ini hal-hal yang dapat dilakukan antara lain sebagai berikut

   a. Pembangunan jaringan jalan penghubung dan air bersih di PPSB Solear
   b. Perencanaan pengembangan jaringan jalan dan air bersih di PPSB Utara

   Pada tahap ini mulai dapat direncanakan pengambangan jalan dan air bersih di PPSB Utara

3. Tahap 3 (Pembangunan di seluruh PPSB Kabupaten Tangerang)

   Tahap ini merupakan tahap final dimana skema kolaborasi sudah berjalan dengan baik sehingga pada tahap ini hanya perlu melaksanakan rencana yang sudah dibuat sehingga kegiatannya adalah pembangunan jaringan jalan dan air bersih di seluruh PPSB

BAB 7

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1 KESIMPULAN

Kesimpulan dari kajian Pengembangan Jaringan Jalan Penghubung dan pengembangan jaringan perpipaan air bersih adalah:

1. Belum ada rencana jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih berdasarkan lokasi

   Belum adanya rencana lokasi untuk pembangunan jaringan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih menunjukkan bahwa tahap perencanaan masih dalam tahap awal. Hal ini mengindikasikan perlunya percepatan dalam proses perencanaan teknis dan pemetaan lokasi strategis.
2. Belum ada lahan tersedia untuk jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih

   Belum tersedianya lahan yang diperuntukkan bagi jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih dapat menjadi kendala utama dalam implementasi proyek ini. Perlu ada identifikasi lahan yang layak serta pendekatan dengan pemilik lahan atau lembaga terkait.
3. Belum berjalannya Konsolidasi Tanah

   Proses konsolidasi tanah yang belum berjalan menunjukkan adanya hambatan dalam pengaturan kepemilikan dan pemanfaatan lahan. Ini dapat menghambat proses pengadaan lahan untuk pembangunan infrastruktur. Diperlukan upaya lebih lanjut dalam koordinasi dengan pemangku kepentingan dan pemilik lahan.
4. Kelembagaan PPSB belum berjalan optimal

   Kelembagaan PPSB belum berfungsi secara optimal. Hal ini dapat memengaruhi efektivitas pengelolaan proyek secara keseluruhan. Perlu penguatan peran kelembagaan melalui perbaikan tata kelola, penyediaan sumber daya manusia yang kompeten, serta penguatan koordinasi antar lembaga terkait.

7.2 REKOMENDASI

Rekomendasi hasil Kajian Pengembangan Jaringan Jalan dan Air Bersih di PPSB Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan rencana jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih berdasarkan lokasi

   Rekomendasi ini menekankan pentingnya perencanaan yang komprehensif dan berbasis lokasi dalam pengembangan jaringan jalan dan perpipaan air bersih. Identifikasi kebutuhan dan kondisi lapangan di setiap wilayah PPSB menjadi langkah awal yang krusial. Penyusunan rencana harus memperhatikan aspek topografi, kepadatan penduduk, serta potensi pengembangan wilayah. Dengan perencanaan berbasis lokasi, pengelolaan infrastruktur jalan dan jaringan air bersih dapat lebih optimal, mengurangi risiko konflik penggunaan lahan, dan memastikan akses yang merata bagi masyarakat.
2. Penyediaan lahan untuk jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih termasuk peran bank tanah

   Pengadaan lahan merupakan salah satu tantangan utama dalam pengembangan infrastruktur. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya proaktif dalam penyediaan lahan untuk pembangunan jalan penghubung dan jaringan perpipaan air bersih. Salah satu strategi yang diusulkan adalah optimalisasi peran bank tanah. Bank tanah dapat berfungsi sebagai lembaga pengelola lahan yang menyediakan dan mengamankan lahan untuk kebutuhan infrastruktur publik. Melalui mekanisme ini, proses pembebasan lahan dapat dipercepat dan potensi konflik sosial dapat diminimalisir.
3. Perlu pendampingan masyarakat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah

   Konsolidasi tanah merupakan proses pengaturan kembali kepemilikan tanah untuk mendukung pembangunan infrastruktur. Agar proses ini berjalan lancar, diperlukan pendampingan kepada masyarakat yang terdampak. Pendampingan ini mencakup sosialisasi kebijakan, penyuluhan tentang manfaat konsolidasi tanah, serta dukungan teknis dan administrasi. Dengan adanya pendampingan, diharapkan masyarakat dapat lebih memahami dan menerima proses konsolidasi tanah, sehingga mempercepat pelaksanaan proyek pembangunan.
4. Penguatan kolaborasi OPD dalam kelembagaan PPSB

   Kolaborasi antar Organisasi Perangkat Daerah (OPD) merupakan kunci sukses dalam pengembangan PPSB. Sinergi antar OPD diperlukan untuk mengoordinasikan perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan proyek infrastruktur. Setiap

OPD memiliki peran dan tanggung jawab yang berbeda, mulai dari pengelolaan lahan, perizinan, hingga pengawasan kualitas konstruksi. Oleh karena itu, penguatan kolaborasi kelembagaan dapat meningkatkan efisiensi kerja dan mengurangi potensi tumpang tindih kebijakan. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah pembentukan tim koordinasi lintas OPD yang secara khusus bertanggung jawab dalam pengelolaan PPSB.