Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Kabupaten Tangerang

Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang



2024

LAPORAN AKHIR

STUDI PENGEMBANGAN SISTEM HUNIAN BERIMBANG DI KABUPATEN TANGERANG

TIM RISET :

PENGARAH

-

KETUA

-

ANGGOTA

Dr. Akhmad Gunawan, S.T., M.T.

Dian Kusbandiah, S.T., M.T.

Moch. Hanafiah, S.Sos

BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH (BAPPEDA)

KABUPATEN TANGERANG

2024

KATA PENGANTAR

Kegiatan Penyusunan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang di Kabupaten Tangerang Tahun 2024 dimaksudkan untuk menemukenali faktor penghambat dan mencari alternatif solusi dalam mengimplementasikan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang. Mengingat tingginya angka backlog, maka penanganan permasalahan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat menggunakan Pendekatan Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB).

Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten tangerang sangat penting. Dengan adanya hunian berimbang dalam satu hamparan, maka lingkungan hunian menjadi lebih harmonis dengan adanya keberagaman hunian mewah, menengah dan sederhana. Penerapan hunian berimbang juga dapat menjadi alternatif soluasi untuk mengatasi masalah backlog perumahan, mengingat jumlah backlog perumahan di Kabupaten tangerang masih tinggi, ditambah lagi dengan adanya pertumbuhan keluarga baru.

Harapan kami semoga Laporan Akhir ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi Pemerintah Kabupaten Tangerang untuk secara terus-menerus melengkapi dan memperbaiki sistem hunian 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, TUJUAN, DAN SASARAN 4
1.3.1 Maksud 4
1.3.2 Tujuan 5
1.3.3 Sasaran 5
1.4 DASAR HUKUM 5
1.5 LINGKUP KEGIATAN 6
1.5.1 Lingkup Wilayah 6
1.5.2 Lingkup Substansi 6
1.6 PENDEKATAN & METODOLOGI 7
1.6.1 Pendekatan Teknis 7
1.6.2 Metodologi 8
1.6.3 Teknik Analisis Yang Digunakan 12
BAB 2 TINJAUAN KEBIJAKAN 16
2.1 RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA PANJANG DAN MENENGAH NASIONAL 16
2.1.1 Program dan Strategi Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan 18
2.2 RANCANGAN AWAL RPJPD KABUPATEN TANGERANG 2025 - 2045 23
2.2 PROGRAM 3 JUTA RUMAH 27

2.3 RENCANA TATA RUANG KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2011 - 2031 28

BAB 3 GAMBARAN UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG 31

3.1 LUAS DAN BATAS WILAYAH ADMINISTRASI 31

3.2 DEMOGRAFI 33

3.3 PERTUMBUHAN EKONOMI 36

3.4 PROFIL PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN 38

3.4.1 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Sanitasi Layak 38

3.4.2 Presentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Air Minum Layak 38

3.4.3 Rasio Ruang Terbuka Hijau per Satuan Luas Wilayah ber-HPL/HGB 39

3.4.4 Rasio Bangunan ber-IMB per Satuan Bangunan 39

3.4.5 Ketaatan terhadap RTRW 39

3.4.6 Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman 39

3.4.7 Pertanahan 41

BAB 4 DATA PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG 44

4.1 DATA PERUMAHAN 44

4.2 ANALISIS KEBUTUHAN HUNIAN BERIMBANG 56

BAB 5 KONSEP HUNIAN BERIMBANG 60

5.1 REGULASI TERKAIT HUNIAN BERIMBANG 60

5.1.1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang 60

5.1.2 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman 61

5.1.3 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 7 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang 70

5.1.4 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 82

5.2 PENERAPAN DAN PERMASALAHAN HUNIAN BERIMBANG DI KABUPATEN TANGERANG 85

5.2.1 Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang 85

5.2.2 Permasalahan Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang 92

5.3 KONSEP PELAKSANAAN HUNIAN BERIMBANG 93

5.3.1 Tata Kelola dan Kelembagaan 93

5.3.2 Pentingnya Kolaborasi 94

5.3.3 Pembagian Peran dalam Pelaksanaan Hunian Berimbang 95

BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI MEWUJUDKAN HUNIAN BERIMBANG DI KABUPATEN TANGERANG 97

6.1 KESIMPULAN 97

6.2 REKOMENDASI 97

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Peran dan Fungsi Setiap Unsur Pelaku Pembangunan Perumahan dan Permukiman 25
Tabel 3.1 Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022 32
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk dan Persentase Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022 33
Tabel 3.3 Luas Bidang Tanah Bersertifikat Menurut Kabupaten Tangerang 42
Tabel 3.4 Jumlah Izin Lokasi Provisi Banten Tahun 2021 42
Tabel 4.1 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan BSD 44
Tabel 4.2 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Gading Serpong 46
Tabel 4.3 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Lippo Karawaci 47
Tabel 4.4 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Agrosubur 47
Tabel 4.5 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Villa Tomang 48
Tabel 4.6 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Summarecon Serpong 48
Tabel 4.7 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Bumi Asri dan Bumi Indah 49
Tabel 4.8 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Ciputra 49
Tabel 4.9 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Suvarna Sutera 50
Tabel 4.10 Contoh Tabel Untuk Pendataaan Hunian Berimbang 51
Tabel 5.1 Aturan Hunian Berimbang Rumah Tapak 86
Tabel 5.2 Aturan Hunian Berimbang Rumah Susun 86
Tabel 5.3 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak 87
Tabel 5.4 Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Kab.Tangerang 87
Tabel 5.5 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum 88
Tabel 5.6 Batasan Harga Jual Satuan Rumah Susun Umum Kab.Tangerang 88
Tabel 5.7 Klasifikasi Rumah Tapak Sederhana Subsidi, Sederhana Nonsubsidi, Menengah, dan Mewah Serta Rumah Susun Umum, dan Rumah Susun Komersial di Kabupaten Tangerang Tahun 2024 88
Tabel 5.8 Contoh Tabel Untuk Pendataan Penerapan Hunian Berimbang Rumah Tapak di Kabupaten Tangerang 90
Tabel 5.9 Contoh Tabel Untuk Pendataan Penerapan Hunian Berimbang Rumah Susun di Kabupaten Tangerang 90
Tabel 5.10 Pembagian Peran Antar Stakeholder 95
Tabel 6.1 Program Lanjutan Penerapan Sistem Hunian Berimbang 98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Metodologi Studi Pengembangan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang ... 7
Gambar 1.2 Model Langkah Aplikasi Kategori Deduktif ... 14
Gambar 2.1 Program 3 Juta Rumah per Tahun ... 27
Gambar 2.2 Rencana struktur ruang Kab. Tangerang 2011-2031 ... 29
Gambar 2.3 Rencana pola ruang Kab. Tangerang 2011-2031 ... 30
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang ... 31
Gambar 3.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022 ... 33
Gambar 3.3 Laju Pertumbuhan penduduk Kabupaten Tangerang, 2012-2022 ... 35
Gambar 3.4 Peta Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022 ... 36
Gambar 3.5 Peta Tingkat Persentase Penduduk Berpendapatan Desil 1 – 4 ... 37
Gambar 3.6 Pengembang Skala Besar di Kabupaten Tangerang ... 41
Gambar 4.1 Pola Ruang RDTR Sepatan dan Sepatan Timur ... 52
Gambar 4.2 Pola Ruang RDTR Rajeg ... 53
Gambar 4.3 Pola Ruang RDTR Cisoka Jayanti ... 53
Gambar 4.4 Pola Ruang RDTR Kelapa Dua dan Curug ... 54
Gambar 4.5 Pola Ruang RDTR Sindang Jaya, Pasar Kemis, dan Cikupa ... 54
Gambar 4.6 Pola Ruang RDTR Cisauk, Pagedangan, dan Legok ... 55
Gambar 4.7 Pola Ruang RDTR Cisoka, Solear, Tigaraksa, Jambe ... 55
Gambar 4.8 Pola Ruang RDTR Cikupa, Pamongan, dan Tigaraksa ... 56
Gambar 5.1 Ilustrasi Hunian Berimbang ... 72
Gambar 5.2 Tata Kelola Pelaksanaan Hunian Berimbang ... 93
Gambar 5.3 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Tata Kelola Perumahan ... 94
Gambar 5.4 Tata Kelola Kolaboratif dan Sistem Data Integratif ... 95

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Implementasi Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang tidak berjalan dengan baik. Sampai dengan saat ini belum ada data yang pasti mengenai jumlah hunian berimbang yang sudah dilaksanaakan oleh pengembang perumahan skala besar. Hunian Berimbang adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Hunian Berimbang berdasarkan asas kebersamaan dan kemitraan, bersumber dari semangat gotong royong yang khas dan kearifan asli Indonesia. Hunian Berimbang merupakan salah satu strategi mencapai atau memenuhi perumahan yang layak dan terjangkau. Diperlukan komitmen dan tindakan pemerintah dan stakeholder termasuk pelaku pembangunan untuk mewujudkan Hunian Berimbang. Hunian Berimbang merupakan salah satu cara mengatasi permasalahan segregasi sosial dan mengatasi backlog perumahan. Berdasarkan data Susenas tahun 2023 backlog kepemilikan rumah secara nasional masih sangat tinggi yaitu sebesar 9,9 juta unit.

Perkembangan perumahan skala besar di Kabupaten Tangerang dan sekitarnya memiliki sejarah yang panjang, diawali dengan adanya Pengembangan perumahan skala besar Bumi Serpong Damai (BSD), Gading Serpong, Lippo Karawacci, dan Alam Sutera. Bumi Serpong Damai (atau BSD City) adalah salah satu kota terencana di Indonesia yang terletak di Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan, Banten. BSD City merupakan proyek kota terencana dengan total luas lahan terbesar di Indonesia, yaitu seluas 6.000 hektar (https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Bumi_Serpong_Damai, 2024). Pembangunan BSD dilakukan secara bertahap. Pada tahap 1, Kota Baru BSD memiliki rencana membangun perumahan skala besar dengan luas 570,47 Ha (39,97 %), namun realisasinya adalah 570,41 Ha (41,37 %) dari rencana pemanfaatan ruang yang disusun (Yudhatama dan Herlambang, 2015). Pada fase awal perkembangannya, pengembangan BSD City mengacu pada masterplan awal BSD tahun 1985-2007. Pada tahap pertama, wilayah yang dikembangkan oleh BSD meliputi lahan seluas 1.293 ha dengan elemen utama penggunaan lahannya adalah perumahan dengan luas 561 ha. Perumahan mewah yang dipadukan dengan lapangan golf diletakan di bagian utara, perumahan menengah pada sisi timur laut dan perumahan sederhana pada sisi utara-selatan sepanjang jalur kereta api. Pada tahun 1999 BSD City mengalami perkembangan fisik yang

sangat signifikan. Kawasan terbangun yang teridentifikasi hingga tahun 1999 mencapai 653 ha dari sebelumnya yang hanya 108 ha. Intensitas pembangunan perumahan mewah dengan fasilitas pelengkapnya, seperti lapangan golf, juga terlihat sangat masif di lakukan di sisi utara kawasan, diapit oleh Jalan Raya Serpong dan Sungai Cisadane. Pengembangan tahan 2 dilakukan tahun 2007 – 2016. Terjadi ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang tahun 2014 dengan arahan pemanfaatan ruang yang terdapat dalam Masterplan BSD City tahun 2012-2017 (Yudhatama dan Herlambang, 2015). Terdapat perubahan dari rencana awal yang seharusnya lahan peruntukan RTH, menjadi perumahan menengah dan atas. Selain BSD, terdapat Kota Baru Lippo Karawacci dengan luas 1.500 Ha, dibangun tahun 1992 oleh pengembang PT. Tunggal Reksa Kencana. Kota Baru Gading Serpong dibangun tahun 2006 dengan luas 550 Ha. Kota Baru Gading Serpong pada awalnya dikembangkan oleh 3 pengembang, namun sekarang dikembangkan oleh Summarecon dan Paramount. Kota Baru Alam Sutera dengan luas 770 Ha dibangun tahun 1994 oleh PT. Alam Sutera Realty, Tbk.

Perkembangan perumahan formal skala besar di Kabupaten Tangerang dan sekitarnya telah berkembang sangat pesat dalam beberapa dekade terakhir. Dalam kurun waktu 2015 – 2020, di lokasi Kabupaten Tengerang, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan terdapat 31 proyek perumahan tapak dengan luas total proyek 18.814 Ha dengan luas kawasan 126.072 Ha (Muhtadin, 2020). Perumahan skala sedang di wilayah Tangerang menguasai sekitar 4.228,1 Ha dan perumahan skala besar sekitar 21.574 Ha. Pengembang perumahan tapak skala besar di wilayah Tangerang antara lain: 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.

Kewajiban pengembang perumahan skala besar untuk membangun perumahan hunian berimbang sudah di atur sejak tahun 1992 dengan terbitnya Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat menerbitkan Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang berimbang. Komposisi hunian berimbang dalam peraturan tersebut adalah 6:3:1 (enam rumah sederhana, tiga rumah menengah, dan satu rumah mewah).

Kemudian melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 34, pasal 35, pasal 36, dan pasal 37, peraturan mengenai hunian berimbang mengalami pembaruan. Ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Komposisi hunian berimbang mengalami perubahan sebagaimana terdapat dalam Pasal 9 ayat 2 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 dikatakan komposisi perbandingan rumah menjadi 3:2:1 (tiga rumah sederhana, dua rumah menengah, dan satu rumah mewah).

Penerapan Hunian Berimbang belum dilaksanakan sepenuhnya. Sedangkan perumahan skala besar masih terus berkembang. Sehingga ke depan, dengan adanya kajian ini, pelaksanaan hunian berimbang bisa diterapkan pada pengembang baru yang membangun perumahan skala besar seperti pembangunan PIK 2. Pengembang perumahan besar seringkali merubah site plan dari perumahan sederhana menjadi perumahan menengah atas. Hal ini disebabkan karena adanya pembangunan infrastruktur sehingga demand perumahan menengah atas menjadi meningkat. Setelah kawasan mengalami perkembangan, komposisi perumahan menengah atas menjadi lebih banyak dibandingkan dengan perumahan sederhana.

Berbagai upaya dilakukan agar Hunian berimbang pada perumahan skala besar dapat dilaksanakan. Perubahan peraturan agar Hunian Berimbang dapat dilaksanakan diantaranya adalah adanya PP Nomor PP Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di dalam peraturan yang baru dikatakan bahwa pembangunan perumahan sederhana dapat dilakukan melalui kerjasama antara pengembang hunian skala besar dengan pengembang perumahan sederhana. Aturan ini belum ada pada peraturan sebelumnya. Peraturan sebelumnya dipandang bahwa pembangunan perumahan sederhana pada lokasi tidak satu hamparan dilakukan oleh badan hukum atau pengembang yang sama pada perumahan skala besar.

Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten tangerang sangat penting. Dengan adanya hunian berimbang dalam satu hamparan, maka lingkungan hunian menjadi lebih harmonis dengan adanya keberagaman hunian mewah, menengah dan sederhana. Penerapan hunian berimbang

juga dapat menjadi alternatif soluasi untuk mengatasi masalah backlog perumahan, mengingat jumlah backlog perumahan di Kabupaten tangerang masih tinggi, ditambah lagi dengan adanya pertumbuhan keluarga baru. Kebutuhan rumah sederhana di Kabupaten Tangerang masih sangat tinggi. Backlog perumahan di Kabupaten Tangerang tahun 2019 sebesar 14. 468 rumah (RP3KP Kabupaten Tangerang tahun 2021 – 2041). Proyeksi Demand kebutuhan rumah tahun 2041 sebesar 642.758.

Studi Hunian Berimbang penting dilakukan untuk menemukenali faktor penghambat dan mencari alternatif solusi dalam mengimplementasikan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang. Mengingat tingginya angka backlog, maka penanganan permasalahan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat menggunakan Pendekatan Perumahan Permukiman Skala Besar (PPSB).

1.2 PERMASALAHAN STUDI

Permasalahan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di kabupaten Tangerang antara lain:

a. Pengembang perumahan skala besar belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban membangun perumahan sederhana sesuai dengan izin yang sudah diberikan.
b. Faktor-faktor penghambat yang dihadapi pengembang skala besar dalam melaksanakan kewajiban hunian.
c. Perubahan site plan yang direncanakan awal sebagai hunian berimbang dengan fakta implementasi pembangunan di lapangan hanya membangun rumah menengah dan mewah.
d. Instrumen yang lemah dan tidak adaptif untuk menjamin penerapan Hunian Berimbang.
e. Kebijakan yang menjamin ketersediaan lahan untuk perumahan sederhana.

1.3 MAKSUD, TUJUAN, DAN SASARAN

1.3.1 Maksud

Kegiatan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang memiliki maksud yaitu melakukan studi mengenai faktor penghambat pengembang perumahan skala

besar dalam melaksanakan kewajiban hunian berimbang dan mencari alternatif solusi agar Hunian Berimbang dapat diimplementasikan di Kabupaten Tangerang.

1.3.2 Tujuan

Kegiatan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang memiliki tujuan yaitu menemukan alternatif solusi dalam mewujudkan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang.

1.3.3 Sasaran

Kegiatan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang memiliki sasaran yaitu:

a. Teridentifikasinya faktor-faktor penghambat yang dihadapi pengembang skala besar dalam melaksanakan kewajiban hunian
b. Teridentifikasinya penyebab berubahnya site plan yang direncanakan awal sebagai hunian berimbang dengan fakta implementasi pembangunan di lapangan hanya membangun rumah menengah dan mewah.
c. Tersusunnya konsep instrumen yang kuat dan adaptif untuk menjamin penerapan Hunian Berimbang
d. Teridentifikasinya kebijakan yang menjamin ketersediaan lahan untuk perumahan sederhana

1.4 DASAR HUKUM

Dasar hukum yang menjadi acuan dalam melakukan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang adalah:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman;
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. Undang-undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
7. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
8. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2018 Tentang Penyelengaran Perumahan dan Kawasan Pemukiman
10. Peraturan Daerah 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;
11. Peraturan Bupati Tangerang tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tangerang tahun 2021 – 2041

1.5 LINGKUP KEGIATAN

1.5.1 Lingkup Wilayah

Lokasi Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang adalah seluruh Kabupaten Tangerang.

1.5.2 Lingkup Substansi

Lingkup Substansi Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang adalah:

a. Identifikasi jumlah hunian berimbang yang sudah dibangun oleh pengembang perumahan skala besar
b. Mengidentifikasi faktor-faktor penghambat yang dihadapi pengembang skala besar dalam pelaksanaan Hunian berimbang.

c. Mengidentifikasi penyebab perubahan site plan awal dengan pembangunan yang dilakukan
d. Menganalisis kebutuhan perumahan sederhana yang harus dibangun untuk mewujudkan hunian Berimbang.
e. Merumuskan rekomendasi kebijakan atau instrumen yang dibutuhkan untuk implementasi Hunian Berimbang.
f. Merumuskan rekomendasi kebijakan untuk menjamin ketersediaan lahan untuk perumahan sederhana.

1.6 PENDEKATAN & METODOLOGI

1.6.1 Pendekatan Teknis

Kegiatan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang dilakukan dengan pendekatan:

1. Analisis Kebijakan,
2.



Gambar 1.1 Metodologi Studi Pengembangan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang

1.6.2 Metodologi

Metodologi yang digunakan dalam Penyusunan Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam bentuk tahapan-tahapan rinci yang berisikan alur kegiatan penyelesaian pekerjaan sebagai berikut:

1. Persiapan

   Tahap persiapan diawali dengan pertemuan dalam rangka penyempurnaan kerangka acuan kerja. Penyempurnaan KAK akan sangat mempengaruhi pekerjaan selanjutnya, dengan target penentuan metode pengumpulan data, metode pengolahan data, metode analisis, muatan utama yang menjadi isu Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang (sebagai bahan awal untuk tahap pengumpulan data dan informasi yang dilanjutkan dengan penentuan pihak yang akan dikunjungi dalam koordinasi dan konsultasi), dan rencana kerja terstruktur berdasarkan jangka waktu pekerjaan.
2. Survei dan Pengumpulan Data

   Tahap pengumpulan data dan informasi melalui survey primer dan sekunder, meliputi kegiatan sebagai berikut:

   - Koordinasi dan konsultasi ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Perumahan Rakyat, dan lain-lain yang diperlukan
   - Koordinasi dan konsultasi ke OPD Kabupaten Tangerang: Bappeda, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air, Dinas Perumahan, Permukiman, Pemakaman, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kecamatan, dan lain-lain yang diperlukan.

     Data dan informasi berupa peta, kebijakan internal dan eksternal, peraturan perundang-undangan terbaru terkait perumahan, dan perkembangan hunian berimbang, serta situasi dan kondisi global yang mempengaruhi perumahan Kabupaten Tangerang.

     Pengumpulan data dan informasi juga perlu dilaksanakan melalui focus group discussion (FGD) dalam rangka meningkatkan peran stakeholders dalam perencanaan perumahan dan mendapatkan masukan substansi secara langsung (baik lisan maupun tertulis). FGD dilaksanakan dengan melibatkan berbagai pihak perwakilan stakeholders perumahan dan masyarakat Kabupaten Tangerang, antara lain:
   - Organisasi Profesi/Asosiasi Pengembang;

- Masyarakat yang diwakili oleh Petugas Kecamatan;
- dan lain-lain yang dianggap perlu.

3. Pengolahan dan Analisis Data

   Data dan informasi yang terkumpul akan diolah dan menjadi input dalam kajian Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang, yang didalamnya dapat berupa deskripsi dan pemetaan kebijakan, situasi dan kondisi yang mempengaruhi pelaksanaan hunian berimbang, permasalahan dan kendala pelaksanaan hunian berimbang, serta identifikasi awal konsep instrumen yang kuat dan adaptif untuk menjamin penerapan Hunian Berimbang.

   Kajian yang sudah tersusun akan menjadi masukan dalam kegiatan analisis, yaitu Studi Pengembangan Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang dan penerapannya. Kegiatan evaluasi meliputi:

   - Kajian Kebijakan Perumahan khususnya mengenai penerapan hunian berimbang dalam rencana daerah (RPJP, RTRW, RDTR, RKPD, RP3KP)
   - Kajian Kebijakan Eksternal (Pemerintah Pusat dan Provinsi)

4. Perumusan Konsep Sistem Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang dan Tahapannya

   Materi Pengembangan Sistem Hunian Beribang di Kabupaten Tangerang Berisi:

   - Identifikasi jumlah hunian berimbang yang sudah dibangun oleh pengembang perumahan skala besar
   - Faktor-faktor penghambat yang dihadapi pengembang skala besar dalam pelaksanaan Hunian berimbang.
   - Penyebab perubahan site plan awal dengan pembangunan yang dilakukan
   - Kebutuhan perumahan sederhana yang harus dibangun untuk mewujudkan hunian Berimbang.
   - Rekomendasi kebijakan atau instrumen yang dibutuhkan untuk implementasi Hunian Berimbang.
   - Rekomendasi kebijakan untuk menjamin ketersediaan lahan untuk perumahan sederhana.

5. Finalisasi

   Finalisasi didapatkan setelah diskusi yang dilakukan dengan berbagai stakeholder perumahan di Kabupaten Tangerang.

1.6.2.1 Tahap Persiapan

Pada tahapan ini dilakukan persiapan pekerjaan, baik yang menyangkut persiapan administratif maupun persiapan teknis. Persiapan teknis meliputi kegiatan mobilisasi personil dan koordinasi tim kerja yang akan dilibatkan dalam keseluruhan pekerjaan, penajaman metoda dan rencana kerja, penyiapan perangkat survei, penyiapan peta dasar serta pengumpulan data awal. Secara rinci, pokok pekerjaan dan hasil kegiatan pada tahap ini adalah sebagai berikut:

1) Mobilisasi Personil dan Koordinasi Tim Kerja

   Meliputi kegiatan penyiapan tenaga ahli dan kegiatan koordinasi/ diskusi antara tenaga ahli yang terlibat dalam tim kerja konsultan. Tenaga ahli yang akan dilibatkan harus memenuhi kriteria yang sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan pekerjaan (bidang keahlian, kualifikasi personil, dan pengalaman kerja). Penentuan personil yang akan dilibatkan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat efesiensi dan efektifitas kerja yang dapat diberikan, sehingga proses pelaksanaan pekerjaan dapat berlangsung secara efektif dan efesien.

   Pada tahap awal, kegiatan koordinasi tim kerja konsultan bertujuan untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan secara matang dan rinci, berkaitan dengan proses pekerjaan yang akan dilakukan. Kegiatan ini meliputi penyusunan organisasi kerja, penyusunan rencana kerja, pembagian kerja, serta kebutuhan fasilitas pendukung yang diperlukan bagi kelancaran pelaksanaan pekerjaan. Pada tahap selanjutnya kegiatan koordinasi dan diskusi tim kerja akan dilakukan secara berkelanjutan (selama proses pelaksanaan pekerjaan berlangsung), untuk memperoleh kesepakatan-kesepakatan yang diperlukan.

2) Penyempurnaan KAK

   Penyempurnaan KAK dilakukan antara konsultan dengan pemberi pekerjaan untuk membangun kesepahaman dan menentukan capaian yang dituju dalam pekerjaan ini.

3) Penajaman Metode dan Rencana Kerja

   Kegiatan ini bertujuan untuk menajamkan rencana/metodologi penanganan pekerjaan, sebagai suatu pegangan yang harus ditaati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelaksanaan pekerjaan ini. Rumusan rencana kerja ini secara garis besar meliputi detail kegiatan dan jadwal pelaksanaan pekerjaan, pelibatan dan jadwal penugasan tenaga ahli, serta keluaran pekerjaan yang harus dihasilkan.

4) Penyiapan Perangkat Survei

   Sebagai langkah awal pelaksanaan survei lapangan yang akan dilakukan pada tahap berikutnya, terlebih dahulu dilakukan beberapa persiapan yang diperlukan agar

pelaksanaan survei dapat berjalan dengan lancar. Persiapan yang dilakukan antara lain meliputi perumusan desain survei, daftar kebutuhan data dan instansi sumber data/informasi, penyiapan personil (Surveyor) dan peralatan survei yang akan digunakan dalam kegiatan lapangan..

5) Pengumpulan Data Awal

Pengumpulan data awal dilakukan melalui studi literatur dan penalaahan materi kebijakan pembangunan (tata ruang dan sektoral) pada lingkup regional maupun internal wilayah perencanaan.

6) Kajian Literatur (*Desk Study*)

Kegiatan yang dilaksanakan pada tahap ini, meliputi:

a. Kajian terhadap peraturan-perundangan terkait dengan Perumahan dan Permukiman:
    - Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
    - Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman;
    - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
    - Undang–Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah;
    - Undang-undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
    - Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
    - Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
b. Kajian Kebijakan Pembangunan/Sektoral Terkait
    - Kebijakan Pembangunan Nasional (RPJP, RPJM Nasional)
    - Kebijakan Pembangunan/Sektoral Provinsi terkait Perumahan dan Permukiman serta hunian berimbang
    - Kebijakan Pembangunan/Sektoral Kabupaten Terkait Perumahan dan Permukiman serta hunian berimbang
c. Kajian literatur terhadap proses implementasi hunian berimbang

d. Kajian literatur terhadap permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam upaya implementasi hunian berimbang

.

1.6.3 Teknik Analisis Yang Digunakan

Dalam melakukan studi, analisis sangat diperlukan untuk membantu meningkatkan pemahaman dan mendorong pengambilan keputusan. Analisis yang dilakukan sangat tergantung pada beberapa hal berikut ini:

- **Ketersediaan data**. Makin lengkap dan rinci data yang tersedia, maka analisis pun akan memiliki tingkat keakuratan yang makin tinggi pula;
- **Tujuan analisis**. Tidak setiap aspek/objek memerlukan analisis yang terinci sampai kepada hal-hal yang kecil, namun tetap tidak mengurangi faktor nilai kelengkapan data;
- **Teknik analisis**. Penggunaan model dan teknik analisis yang tepat akan membantu kehalusan analisis sehingga peramalan atau perkiraan yang diperoleh akan dapat mendekati kondisi yang sesungguhnya. Pemilihan teknik dan model analisis ini juga akan terkait dengan kedua aspek sebelumnya, yaitu ketersediaan data dan tujuan analisis.

Beberapa teknik analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan studi ini antara lain sebagai berikut:

- Analisis Statistik Deskriptif
- Analisis Isi (*Content Analysis*)
- Analisis Kebijakan

1.6.3.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis ini digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum/tergeneralisasi.

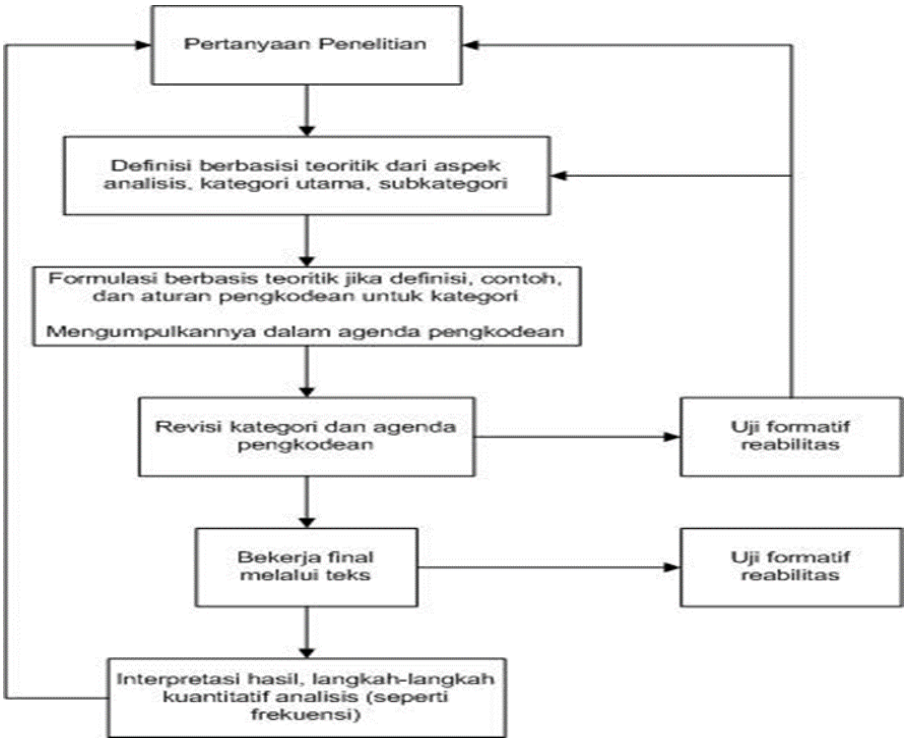
1.6.3.2 Analisis Isi (Content Analysis)

Analisis isi digunakan sebagai metode dalam penelitian ini karena mempertimbangkan bentuk data dan informasi yang dikumpulkan berupa wawancara dan dokumen resmi yang memerlukan teknik untuk memahami dan menginterpretasikan data tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode utama analisis isi (*content analysis*). Metode yang digunakan dalam melakukan analisis adalah analisis isi (*content analysis*) yaitu metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosedur untuk menarik kesimpulan yang tepat dari sebuah buku atau dokumen, Weber (dalam Moleong, 2008, 220). Analisis isi digunakan sebagai metode dalam penelitian ini karena mempertimbangkan bentuk data dan informasi yang dikumpulkan berupa wawancara dan dokumen resmi yang memerlukan teknik untuk memahami dan menginterpretasikan data tersebut. Penyusunan agenda pengkodean merupakan hal yang penting sebagai panduan untuk menganalisis terhadap teks.

Dalam pengisian data dalam analisis isi (*content analysis*) setidaknya memerlukan (Osgood dalam Krippendorf, 2009):

1. Indikator atau klasifikasi indikator yang akan diidentifikasi dalam urutan pesan. Dalam penelitian ini indikator dibangun berdasarkan pedoman yang sudah ada mengenai karakteristik dan tipologi sistem hunian berimbang;
2. Proses memproduksi atau menerima pesan. Proses ini dilakukan melalui pengambilan data berupa data tekstual maupun wawancara yang dituliskan ulang dalam bentuk transkrip;
3. Ketergantungan diantara keduanya dalam bentuk keberadaan, ketidakadaan, atau derajat keberadaan dibandingkan dengan kemungkinan dengan keberadaan, ketidaktiadaan, atau derajat dari ketidakadaan. Penilaian atas ketergantungan ini dilakukan melalui pengkodean atas data yang telah dipilah-pilah berdasarakan berbagai katergori. Kode yang diberikan merupakan klasifiaksi atas hubungan antara indikator data yang ada.



Gambar 1.2 Model Langkah Aplikasi Kategori Deduktif

Dalam prosedurnya, analisis isi kualitatif dapat dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu pengembangan kategori induktif dan aplikasi kategori deduktif (Kohlbacher, 2006; Mayring, 2000). Pendekatan induktif merespon kepada dimana kategori diturunkan dan sistem kategori dibangun, sedangkan pendekatan deduktif dengan awalnya melakukan formulasi, kemudian penurunan aspek dari teori yang dihubungkan dengan teks. Penelitian ini pada dasarnya menggunakan pendekatan deduktif yang mengembangkan hipotesis atau parameter bedasarkan teori.

1.6.3.3 Analisis Kebijakan

William N. Dunn (2000) mengemukakan bahwa analisis kebijakan adalah suatu disiplin ilmu sosial terapan yang menggunakan berbagai macam metode penelitian dan argumen untuk menghasilkan dan memindahkan informasi yang relevan dengan kebijakan, sehingga dapat dimanfaatkan di tingkat politik dalam rangka memecahkan masalah-masalah kebijakan.

Analisis kebijakan publik bertujuan memberikan rekomendasi untuk membantu para pembuat kebijakan dalam upaya memecahkan masalah-masalah publik. Di dalam analisis kebijakan publik terdapat informasi-informasi berkaitan dengan masalah-masalah publik serta argumen-argumen tentang berbagai alternatif kebijakan, sebagai bahan pertimbangan atau masukan kepada pihak pembuat kebijakan.

Analisis kebijakan publik berdasarkan kajian kebijakannya dapat dibedakan antara analisis kebijakan sebelum adanya kebijakan publik tertentu dan sesudah adanya kebijakan publik tertentu. Analisis kebijakan sebelum adanya kebijakan publik berpijak pada permasalahan publik semata sehingga hasilnya benar-benar sebuah rekomendasi kebijakan publik yang baru. Keduanya baik analisis kebijakan sebelum maupun sesudah adanya kebijakan mempunyai tujuan yang sama yakni memberikan rekomendasi kebijakan kepada penentu kebijakan agar didapat kebijakan yang lebih berkualitas. Dunn (2000: 117) membedakan tiga bentuk utama analisis kebijakan publik, yaitu:

- Analisis Kebijakan Prospektif

  Analisis kebijakan prospektif yang berupa produksi dan transformasi informasi sebelum aksi kebijakan dimulai dan diimplementasikan. Analisis kebijakan disini merupakan suatu alat untuk mensintesakan informasi untuk dipakai dalam merumuskan alternatif dan preferensi kebijakan yang dinyatakan secara komparatif, diramalkan dalam bahasa kuantitatif dan kualitatif sebagai landasan atau penuntun dalam pengambilan keputusan kebijakan.
- Analisis Kebijakan Retrospektif

  Analisis kebijakan retrospektif adalah sebagai penciptaan dan transformasi informasi sesudah aksi kebijakan dilakukan. Terdapat tiga tipe analis berdasarkan kegiatan yang dikembangkan oleh kelompok analis ini yakni analis yang berorientasi pada disiplin, analis yang berorientasi pada masalah dan analis yang berorientasi pada aplikasi. Tentu saja ketiga tipe analisis retrospektif ini terdapat kelebihan dan kelemahan.
- Analisis Kebijakan yang Terintegrasi

  Analisis kebijakan yang terintegrasi merupakan bentuk analisis yang mengkombinasikan gaya operasi para praktisi yang menaruh perhatian pada penciptaan dan transformasi informasi sebelum dan sesudah tindakan kebijakan diambil. Analisis kebijakan yang terintegrasi tidak hanya mengharuskan para analis untuk mengkaitkan tahap penyelidikan retrospektif dan perspektif, tetapi juga menuntut para analis untuk terus menerus menghasilkan dan mentransformasikan informasi setiap saat.

a

BAB 2

TINJAUAN KEBIJAKAN

2.1 RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA PANJANG DAN MENENGAH NASIONAL

Visi Indonesia Emas 2045 adalah menjadi Negara Nusantara yang Berdaulat , Maju dan Berkelanjutan. Seluruh (100%) rumah tangga menghuni rumah yang layaklayak, terjangkau, dan berkelanjutan pada tahun 2045. Indonesia Emas dapat dicapai dengan melakukan transformasi pembangunan mulai dari saat ini. Transformasi pembangunan yang perlu dilakukan antara lain adalah: **1) transformasi sosial; 2) transformasi ekonomi; dan 3) transformasi tata kelola**.

Pilihan program pembangunan pada setiap sektor adalah program yang menjadi game changer sehingga Visi Indonesia Emas dapat terwujud. Adapun tujuan pembangunan dan program game changer pada setiap sektor yang diharapkan yaitu: 1) sektor perumahan memiliki tujuan seluruh masyarakat memiliki akses rumah tangga terhadap hunian layak, terjangkau , dan berkelanjutan, dan program game changer yang direncanakan adalah: Peremajaan kota secara inklusif dan konsolidasi tanah dalam rangka mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh; peningkatan kolaborasi antara pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha; 2) Sektor Air Minum memiliki tujuan meningkatkan akses air minum aman melalui jaringan perpipaan, dan program game changer yaitu : Kolaborasi dan Sinergi antar Daerah dalam Penyediaan Air Minum; Manajemen Aset BUMD Air Minum; 3) Sektor Sanitasi melakukan prioritasisasi penanganan greywater , baku mutu effluent dan GRK, dan *resource recovery* pada air limbah domestik dengan game changer yaitu: Penguatan Sistem PendataanPendataan& Pengambilan Kebijakan berbasis spasial; Reformasi tata kelola dan penciptaan ekosistem yang mendorong penyelenggaraan SPALD yang berkelanjutan; 4) Sektor Persampahan memiliki tujuan pencapaian target untuk NO TPA dan minim residu pada tahun 2045 dengan program game changer yaitu: Pengelolaan persampahan yang TERPADU dan BERWAWASAN LINGKUNGAN dengan memenuhi asas tanggung jawab,manfaat, keadilan, kesadaran, kebencanaan, keselamatan, keamanan, dan nilai ekonomi.

Tantangan yang dihadapi dalam mewujudkan Visi Indonesia Emas terutama dalam hal pembiayaan. Anggaran yang dimiliki oleh Pemerintah sangat terbatas sekitar 30 % kemampuan Pemerintah, sehingga membutuhkan kolaborasi dari semua pihak. Pemerintah menjadi enabler

agar kekurangan pendanaan sebesar 70 % dapat diperoleh dari non pemerintah (sumber: renstra Ditjen Perumahan 2020-2024). Pembangunan bidang perumahan dan permukiman membutuhkan *creative financing* terutama untuk meningkatkan *Supply – demand* perumahan. *creative financing* dapat dilakukan dengan cara membangun kerjasama multipihak sepert bank Tanah, swasta, BP Tapera, dan lain-lain.

Pembangunan nasional untuk mewujudkan Indonesia Emas 2045 memerlukan adanya Transformasi sosial, Transformasi ekonomi, dan Transformasi Tata Kelola. Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan permukiman sudah urgen dilakukan dengan konsep Pembangunan yang terpadu dan teintegrasi.

Integrasi pembangunan perumahan MBR dengan simpul transportasi publik sangat penting. Penyediaan perumahan dapat dilakukan melalui *inclusive urban renewal* dan konsolidasi tanah dalam rangka penanganan permukiman kumuh skala kawasan. Selainitu, perlu pengoptimalan potensi penyediaan perumahan berbasis komunitas/kelompok masyarakat dan kolaborasi. Integrasi penyediaan hunian dengan tata ruang, sistem infrastruktur wilayah, arah pengembangan wilayah/kawasan strategis dan memperhatikan aspek mitigasi-adaptasi terhadap potensi bencana.

Pemerintah memiliki peran sebagai enabler dalam penyediaan perumahan MBR. Penyediaan perumahan MBR membutuhkan kolaborasi dan kemitraan pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha. Arahan nasional dalam pembangunan yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

1. Adanya integrasi fisik, sosial, dan ekonomi dalam pembangunan kawasan perumahan dan permukiman;
2. Pembangunan dilakukan secara kolaboratif pemerintah, masyarakat, swasta, akademisi, dan media.
3. Pembangunan dilakukan dengan pendekatan inovatif dan program yang menjadi game changer.

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.

2.1.1 Program dan Strategi Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan

Dalam mengatasi persoalan-persoalan terkait dengan penyediaan dan pembiayaan perumahan seperti yang telah dijelaskan diatas, Pemerintah melalui sektor-sektor yang membidani perumahan dan permukiman, telah banyak meluncurkan program-program dan strategi untuk mengatasi persoalan tersebut. Beberapa program dan strategi terkait dengan penyediaan dan pembiayaan perumahan sebagai upaya untuk pemenuhan kebutuhan perumahan adalah berikut ini:

A. Pengembangan Satu Juta Rumah

Upaya pemenuhan kebutuhan penyediaan perumahan yang layak huni bagi semua orang di Indonesia masih dihadapkan pada beberapa permasalahan, antara lain masih terdapat sebagian masyarakat yang belum mampu menghuni rumah yang layak. Sementara itu pada saat ini pemenuhan kebutuhan perumahan yang ada masih sangat terbatas baik melalui pasar perumahan, subsidi pemerintah, maupun oleh swadaya masyarakat sendiri. Berangkat dari latar belakang kondisi permasalahan dan kebutuhan akan perumahan yang ada, maka bertepatan dengan peringatan Hari Habitat Dunia 2003 Presiden RI telah mencanangkan Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah Dan Percepatan Penyediaan Air Minum Dan Sanitasi Pada 1.500 Desa Per Tahun. Untuk sektor perumahan dan permukiman, program pengembangan satu juta rumah per tahun tersebut akan dilaksanakan pada tahun 2004 - 2020.

Gerakan nasional tersebut merupakan arahan dasar yang masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Penjabaran secara teknis dan operasional oleh para pelaku, masyarakat, dunia usaha, dan pemerintah maupun para pelaku lainnya melalui kegiatan penyiapan perangkat pengaturan, perencanaan, pemrograman, pelaksanaan, dan pengendalian serta pengelolaan pembangunan perlu dilakukan secara menyeluruh, terencana dan terpadu secara sinergis di semua tingkatan pemerintahan, baik di Pusat maupun di daerah provinsi, kabupaten dan kota. Guna menyukseskan Gerakan Nasional

Pengembangan Satu Juta Rumah, perlu dukungan peran pemerintah daerah untuk beberapa hal sebagai berikut:

a. Menciptakan iklim usaha yang kondusif melalui : i) kemudahan perijinan dan insentif bagi pengembangan kawasan permukiman dan ii) meninjau kembali peraturan-peraturan daerah yang menghambat industri perumahan.
b. Memberikan secara optimal dukungan penyediaan lahan perumahan dan permukiman termasuk dukungan prasarana dan sarana dasar lingkungannya sesuai dengan arahan RUTR daerah masing-masing yang dapat diakses secara mudah oleh seluruh lapisan masyarakat .
c. Menyelenggarakan pendampingan dan pemberdayaan masyarakat khususnya dalam penyediaan akses terhadap sumber pembiayaan perumahan yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
d. Menyelenggarakan mekanisme monitoring dan evaluasi secara periodik/tahunan terhadap tingkat keberhasilan pelaksanaan gerakan nasional tersebut.

B. Kebijakan Subsidi Pembiayaan Perumahan Bagi Kelompok MBR

Untuk membantu kelompok MBR ini memenuhi kebutuhan perumahannya, pemerintah melalui Kemenpera sejak tahun 2005 telah mengeluarkan kebijakan penyediaan fasilitas subsidi dalam bentuk bantuan pembiayaan perumahan bagi kelompok MBR yang ingin membangun atau memiliki rumah. Dana bantuan pembiayaan perumahan ini diberikan dengan tujuan agar kelompok MBR tetap dapat menjangkau fasilitas pembiayaan yang ada di pasar perumahan. Penyediaan fasilitas subsidi pembiayaan perumahan ini juga diharapkan berdampak pada meningkatnya minat LPK/P untuk menyalurkan kredit/pembiayaan perumahan bagi kelompok MBR

Kebijakan pemberian bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR tersebut kemudian diwujudkan dalam bentuk penyaluran bantuan pembiayaan melalui berbagai skim pembiayaan perumahan. Sampai saat ini sifat bantuan pembiayaan perumahan adalah hibah, dan dapat dikelompokkan menjadi lima jenis subsidi pembiayaan perumahan, yaitu:

a. Subsidi Uang Muka, yaitu bantuan untuk meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka pembiayaan pemilikan rumah.
b. Subsidi Selisih Bunga, yaitu bantuan untuk menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu.

c. Subsidi Interest Only-Balloon Payment (IO-BP), yaitu bantuan untuk menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu.
d. Subsidi Membangun/ Memperbaiki Rumah, yaitu bantuan dana yang diberikan kepada MBR yang mendapat pembiayaan perbaikan/ pembangunan rumah dengan tujuan untuk mememnuhi kewajiban menyertakan dana sendiri.
e. Subsidi Premi Asuransi Kredit, yaitu bantuan yang diberikan kepada MBR sebagai debitur tertanggung untuk membayar premi asuransi kredit kepada penanggung.

Untuk meningkatkan kinerja penyaluran bantuan pembiayaan perumahan, Kemenpera pada tahun 2008 telah membentuk Pusat Pembiayaan Perumahan sebagai unit yang akan secara khusus mengoperasionalisasikan kebijakan penyaluran subsidi pembiayaan perumahan

Pada saat ini untuk lebih meningkatkan efisiensi dan efektifitas penyaluran dana bantuan pembiayaan perumahan, Kemenpera telah membuat kebijakan untuk mengubah pola pengelolaan keuangan yang saat ini digunakan menjadi Pengelolaan Keuangan secara Badan Layanan Umum (BLU). Dengan menerapkan pengelolaan keuangan BLU, Pusat Pembiayaan Perumahan -terkait dengan penyaluran bantuan- dimungkinkan untuk: 1) menyalurkan bantuan pembiayaan menggunakan mekanisme dana bergulir, dan 2) menggalang dana bantuan pembiayaan dari pihak lain.

Dengan dimungkinkannya penyaluran bantuan pembiayaan menggunakan mekanisme dana bergulir maka sifat bantuan pembiayaan perumahan tidak lagi berupa dana hibah, namun dapat berupa penyediaan pokok pinjaman berbunga rendah. Perguliran dana bantuan ini pada akhirnya akan meningkatkan jumlah penerima bantuan pembiayaan dari sejumlah dana bantuan, jika dibandingkan dengan penyaluran bantuan yang bersifat dana hibah.

Sedangkan, dengan dimungkinkannya menggalang dana bantuan pembiayaan dari pihak lain selain dari sumber APBN, maka potensi Pusat Pembiayaan Perumahan untuk menyalurkan dana bantuan pembiayaan perumahan akan meningkat.

C. Kegiatan Penyaluran Bantuan Pembiayaan Perumahan oleh Pusat Pembiayaan Perumahan

Pusat Pembiayaan Perumahan merupakan bentuk peningkatan kelembagaan dari Bidang Fasilitasi Pembiayaan yang semula berada di bawah Pusat Pengembangan Perumahan. Dari tahun ke tahun, sejak tahun 2005 hingga tahun 2008 dana subsidi pembiayaan perumahan yang berhasil disalurkan oleh Kemenpera terus meningkat. Pada tahun 2005 total dana subsidi pembiayaan yang disalurkan adalah Rp.129,6 milyar dan meningkat menjadi Rp.252,6 pada tahun 2006. Sedangkan pada tahun 2007 total dana subsidi pembiayaan yang telah disalurkan mencapai Rp.300 milyar.

Jumlah program dan kegiatan penyaluran juga meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2005 hanya ada satu program penyaluran, yaitu Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Formal melalui KPR RSH Bersubsidi, yang terdiri dari 2 kegiatan (KPR RSH Bersubsidi dan KPR RSH Syariah Bersubsidi). Sedangkan pada tahun 2007 telah terdapat dua program tambahan (mencakup 5 kegiatan), yaitu: 1) Program bantuan pembiayaan Perumahan Swadaya melalui KPRS Bersubsidi dan Kredit Mikro Perumahan Swadaya Bersubsidi, dan 2) Program bantuan pembiayaan Perumahan Formal melalui KPR Sarusun Bersubsidi.

Selain itu, peningkatan kapasitas Pusat Pembiayaan Perumahan dalam hal pengelolaan penyaluran bantuan pembiayaan perumahan terlihat pula dari jumlah, keragaman dan sebaran LPK/P yang menjadi mitra pelaksana penyaluran subsidi.

Namun, walaupun dana bantuan pembiayaan perumahan yang telah disalurkan terus meningkat secara signifikan, tingkat pemenuhan kebutuhan akan bantuan pembiayaan perumahan realtif masih rendah. Hal ini terutama dikarenakan tingkat pertumbuhan kebutuhan bantuan pembiayaan yang tinggi.

Memperhatikan tingkat pertumbuhan kebutuhan dana bantuan pembiayaan yang tinggi, serta mengantisipasi adanya peluang kapasitas Pusat pembiayaan Perumahan (jika diijinkan menerapkan pengelolaan keuangan BLU) untuk menggalang dana dari pihak lain, maka perlu mulai dijajaki potensi sumber-sumber bantuan pembiayaan lainnya.

Berbeda dengan kegiatan penyaluran bantuan pembiayaan yang telah dilakukan Kemenpera sejak tahun 2005, kegiatan penggalangan dana bantuan (non APBN) merupakan hal yang sama sekali baru bagi Pusat Pembiayaan Perumahan. Demikian pula dengan dukungan kebijakan yang ada, untuk kegiatan penyaluran bantuan pembiayaan kebijakan-kebijakannya telah banyak dituangkan dalam bentuk peraturan menteri,

sedangkan untuk kegiatan penggalangan dana belum terdapat peraturan menteri yang dapat dijadikan landasan.

D. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No 130/PMK.05/ 2010, bertanggal 20 Juli 2010, yang diluncurkan mulai Oktober 2010. Dana FLPP dikelola oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Anggaran FLPP bersumber dari pemerintah dan bank nasional yang ditunjuk masing-masing 60% dan 40%. FLPP merupakan pola baru dalam pembiayaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah. FLPP ini menggantikan pola lama subsidi perumahan yang berlaku sejak 2008. Pola lama merupakan pembiayaan pembangunan perumahan dengan subsidi berupa uang muka rumah kepada konsumen. Subsidi uang muka berkisar Rp5 juta–7 juta per unit rumah. Subsidi itu diberikan untuk rumah sederhana sehat (RSh) dan rumah susun sederhana milik (rusunami) untuk masyarakat berpenghasilan maksimum Rp4,5 juta per bulan. Selain itu, rumah sejahtera tapak yang dulu rumah sederhana sehat (RSh), untuk masyarakat berpenghasilan maksimum Rp2,5 juta per bulan.

Manfaat yang diharapkan dari peluncuran FLPP ini adalah:

a. Menyediakan papan yang layak. Tidak dapat disangkal bahwa FLPP akan membuat pemerintah makin mampu menyediakan fasilitas papan. Hal ini merupakan salah satu dari tiga fasilitas bagi orang untuk mampu hidup dengan layak yakni pangan, sandang, dan papan. Pada 2010, anggaran FLPP mencapai Rp2,68 triliun dengan target pembangunan 70.000 unit rumah.
b. Meningkatkan daya beli masyarakat bawah. FLPP akan memberikan kesempatan yang lebih luas bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah untuk memiliki rumah. Untuk itu, pemerintah dan bank nasional yang ditunjuk wajib melakukan sosialisasi dengan jitu. Sosialisasi akan mempercepat pencapaian target pembangunan rumah dan penyerapan anggaran dengan optimal. Semakin cepat anggaran terserap maka akan semakin cepat pula dana tersebut bergulir. Dengan demikian Itu akan semakin terbuka pula kesempatan bagi masyarakat menengah ke bawah untuk memiliki rumah yang layak.
c. Menekan bunga kredit pemilikan rumah (KPR). Menteri Perumahan Rakyat menegaskan bahwa FLPP akan menyediakan subsidi bunga kredit. Dengan kata lain, FLPP akan menekan bunga KPR hingga satu digit. Bahkan FLPP menawarkan bunga kredit tetap (fixed rate) yakni 8,15% hingga 9,95% dengan

tenor 15 tahun. Namun demikian, bank nasional selayaknya lebih memprioritaskan manajemen risiko kredit daripada target pengucuran KPR, hal ini dikarenakan FLPP ini secara jelas akan meningkatkan kredit konsumsi perbankan nasional. Statistik Perbankan Indonesia (SPI), September 2010 yang terbit 16 November 2010, menunjukkan bahwa kredit konsumsi meningkat 24,75% dari Rp411,47 triliun per September 2009 menjadi Rp513,32 triliun per September 2010. Pertumbuhan kredit konsumsi ini jauh melampaui kredit modal kerja dan kredit investasi. Kredit modal kerja tumbuh 21,01% dari Rp676,09 triliun menjadi Rp818,17 triliun, sedangkan kredit investasi 17,65% dari Rp278,51 triliun menjadi Rp327,66 triliun pada periode yang sama. Sedangkan rasio kredit bermasalah (non-performing loan/ NPL) mikro, kecil dan menengah (MKM) per September 2010, NPL kredit konsumsi naik signifikan 24,69% dari Rp7,37 triliun per September 2009 menjadi Rp9,19 triliun per September 2010. NPL ini disumbang KPR dan apartemen sampai tipe 70, di atas tipe 70, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan tipe lainnya.

Selama ini pemerintah telah menunjuk BTN dan BNI sebagai bank penyalur FLPP. Kemudian akan menyusul BRI, BRI Syariah, Bank DKI, Bank Syariah Mandiri, dan bank pembangunan daerah (BPD). Pada skema pola lama, verifikasi nasabah dilakukan pemerintah, sedangkan pada skema pola baru, bank penyalur yang melakukan verifikasi nasabah.

2.2 RANCANGAN AWAL RPJPD KABUPATEN TANGERANG 2025 - 2045

Pembangunan Kabupaten Tangerang diarahkan pada pengembangan kawasan yang berwawasan lingkungan dan berdaya saing menuju masyarakat madani di dukung oleh pertanian berkelanjutan.

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.

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.

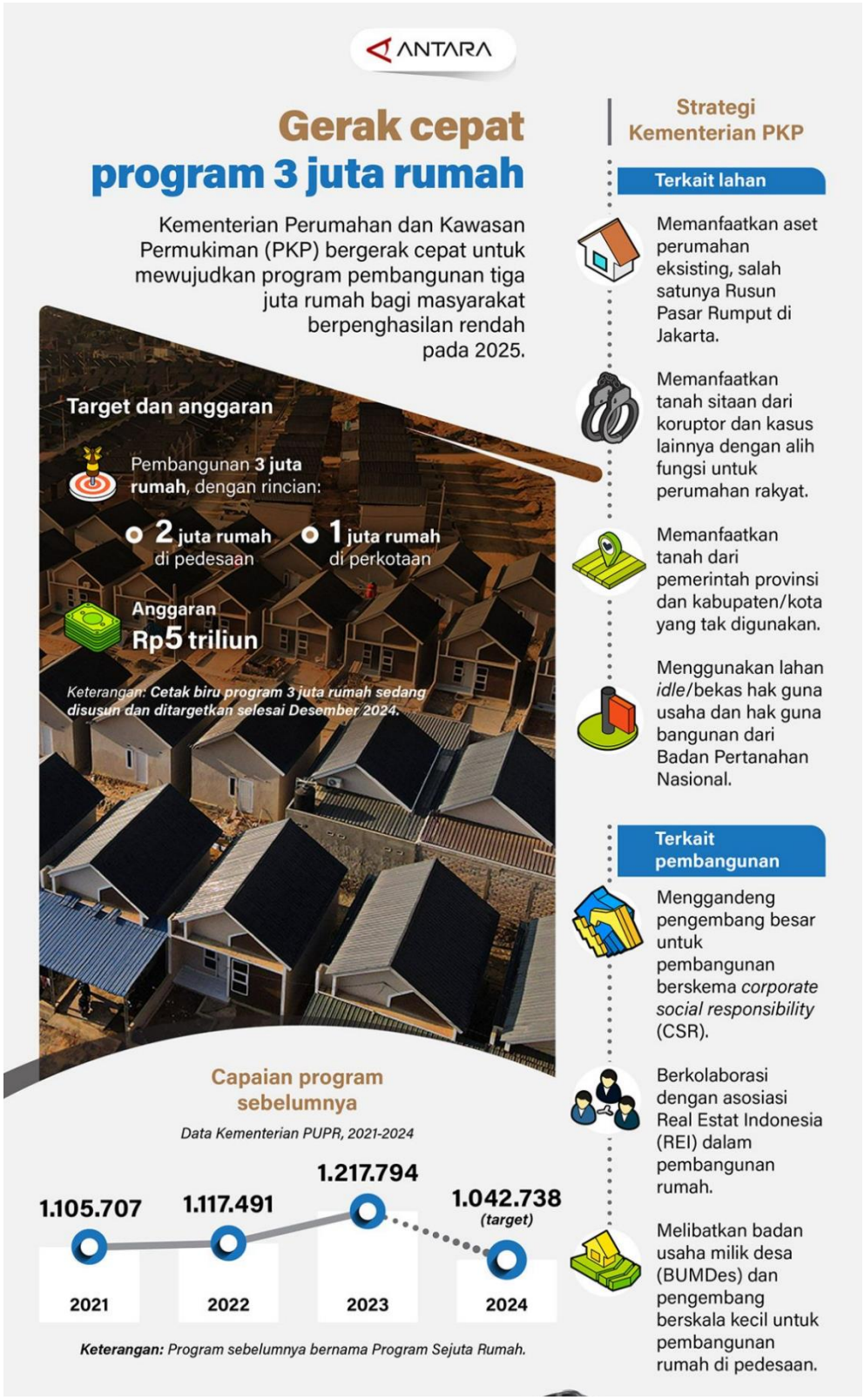
Pembagian peran dan fungsi setiap pelaku pembangunan perumahan dan permukiman pada umumnya, dirinci berdasarkan unsur-unsur stakeholder yang terlibat didalamnya. Secara umum, terdapat 3 (tiga) unsur utama dalam pembangunan maupun pengelolaan perumahan permukiman yaitu unsur Pemerintah, unsur swasta,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

Tabel 2.1 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 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 melalui penyediaan dan pengelolaan KPR serta mengkoordinasi pelaksanaan

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

2.2 PROGRAM 3 JUTA RUMAH



Gambar 2.1 Program 3 Juta Rumah per Tahun

Sumber : https://www.antaranews.com/infografik/4456937/gerak-cepat-program-tiga-juta-rumah

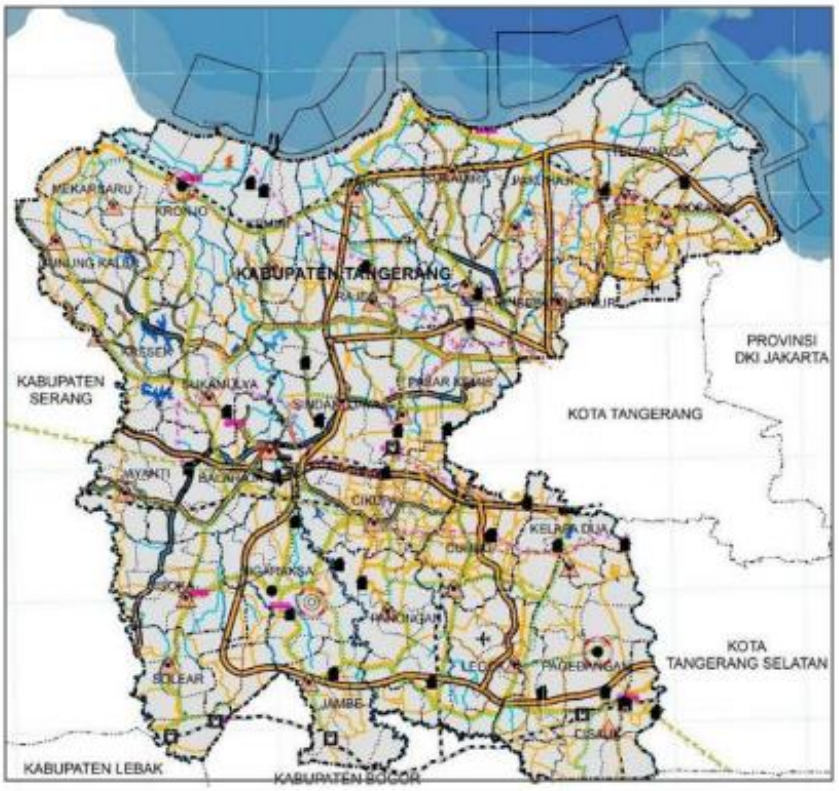
Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman kedepan memiliki program pembangunan 3 juta rumah per tahun dengan rincian 2 juta rumah di pedesaan dan 1 juta rumah di perkotaan.

2.3 RENCANA TATA RUANG KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2011 - 2031

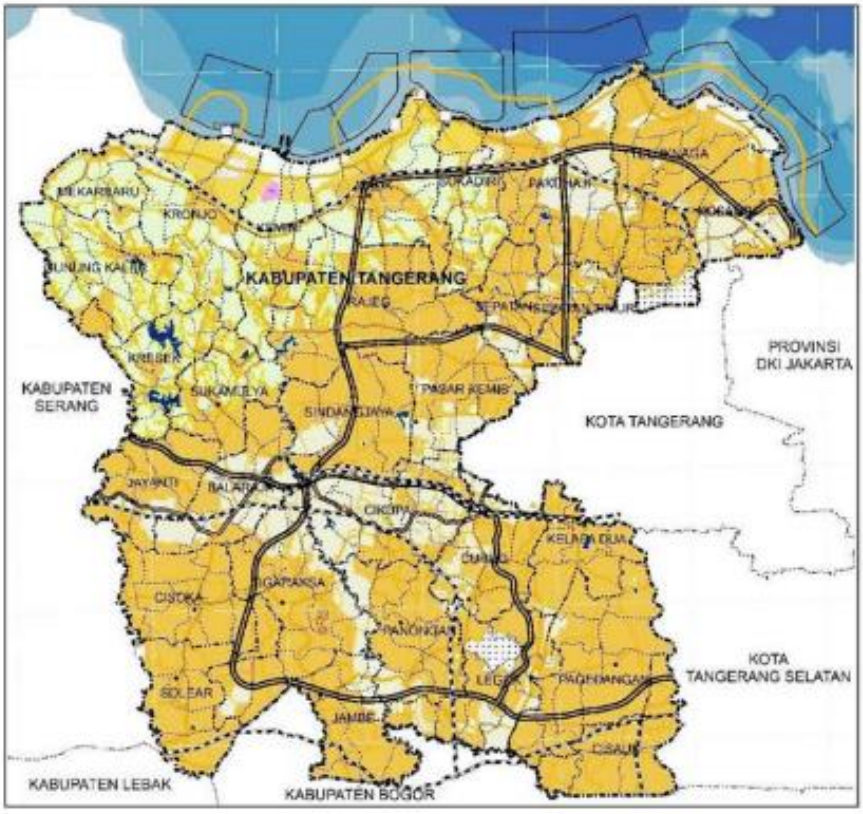
Rencana tata ruang wilayah (RTRW) merupakan landasan pembangunan sektoral atau dengan kata lain, setiap bentuk pembangunan sektoral yang berbasis ruang perlu mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terjadi sinergi dan efisiensi pembangunan, sekaligus menghindari kemungkinan 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.



Gambar 2.2 Rencana struktur ruang Kab. Tangerang 2011-2031



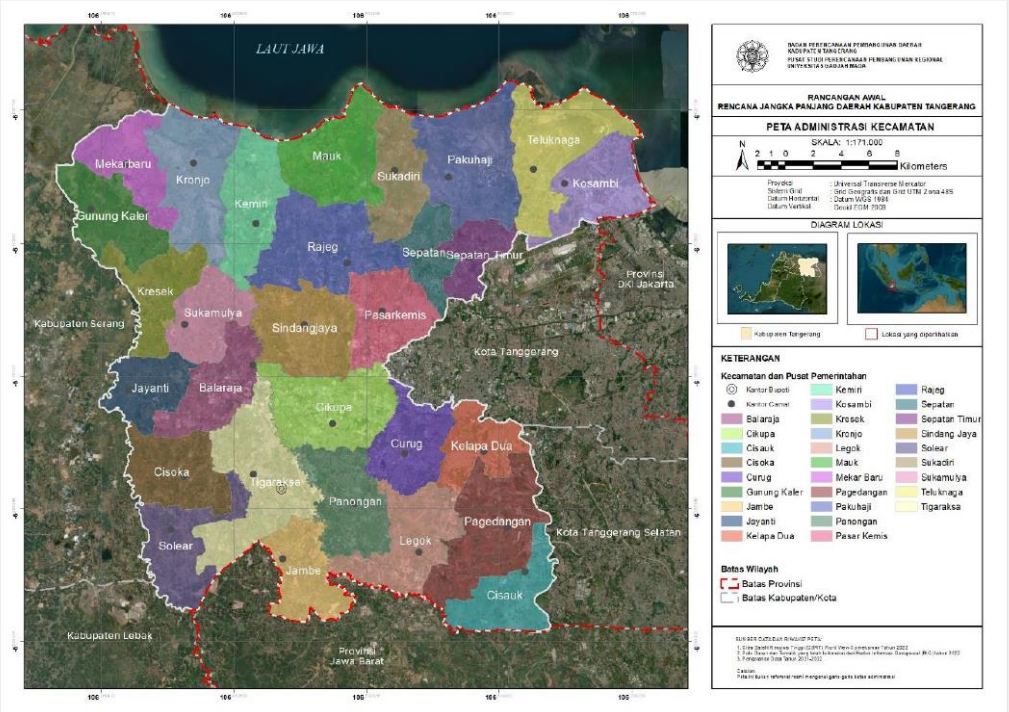
Gambar 2.3 Rencana pola ruang Kab. Tangerang 2011-2031

BAB 3

GAMBARAN UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG

3.1 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 3.1 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

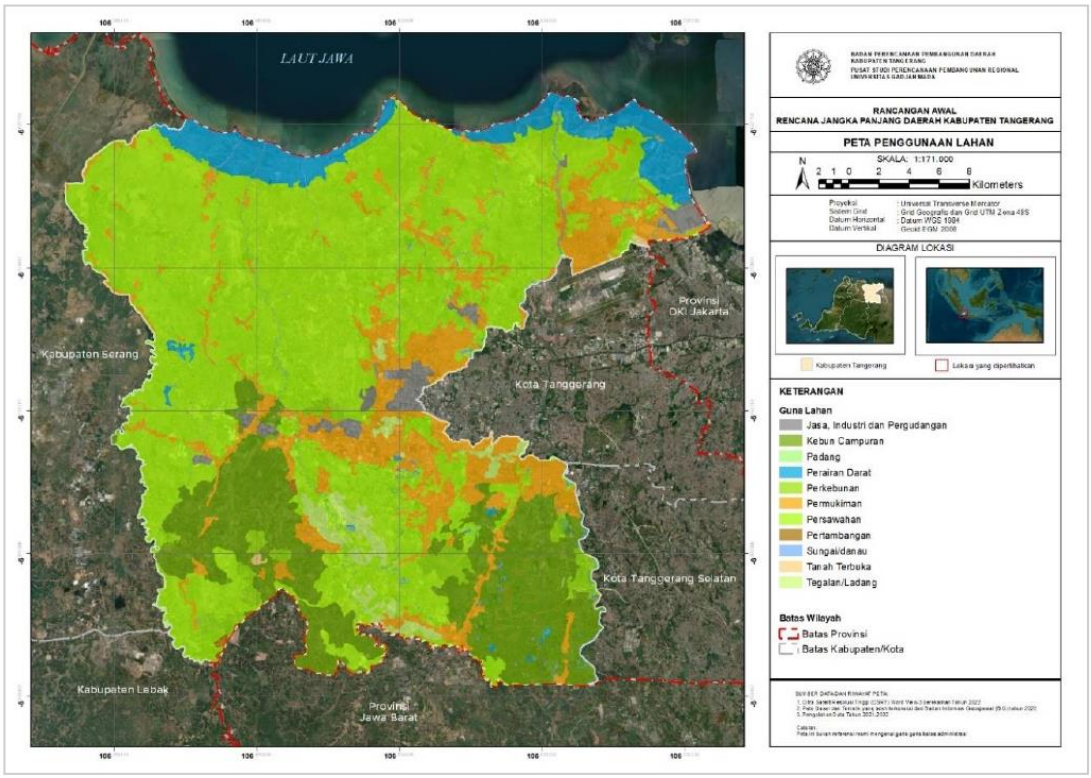
Penggunaan lahan Kabupaten Tangerang terdiri dari lahan persawahan; kebun campuran; perkampungan; perairan darat; perkebunan; tegalan/ladang; jasa, industri, dan pergudangan; sungai/danau; pertambangan, tanah terbuka, dan padang.

Tabel 3.1 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 3.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Tangerang Tahun 2022

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

3.2 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.

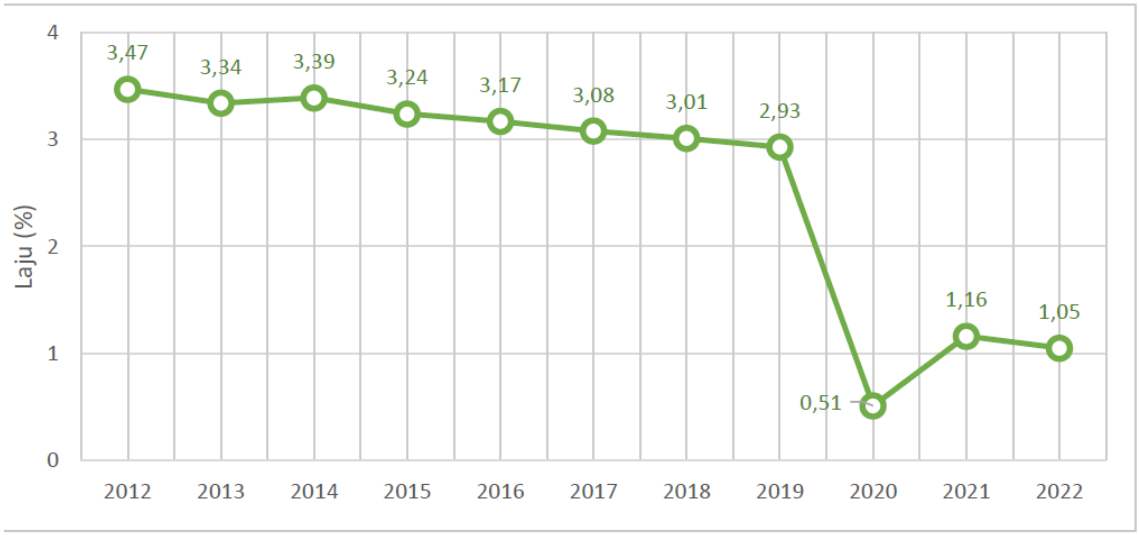
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk dan Persentase Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022

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

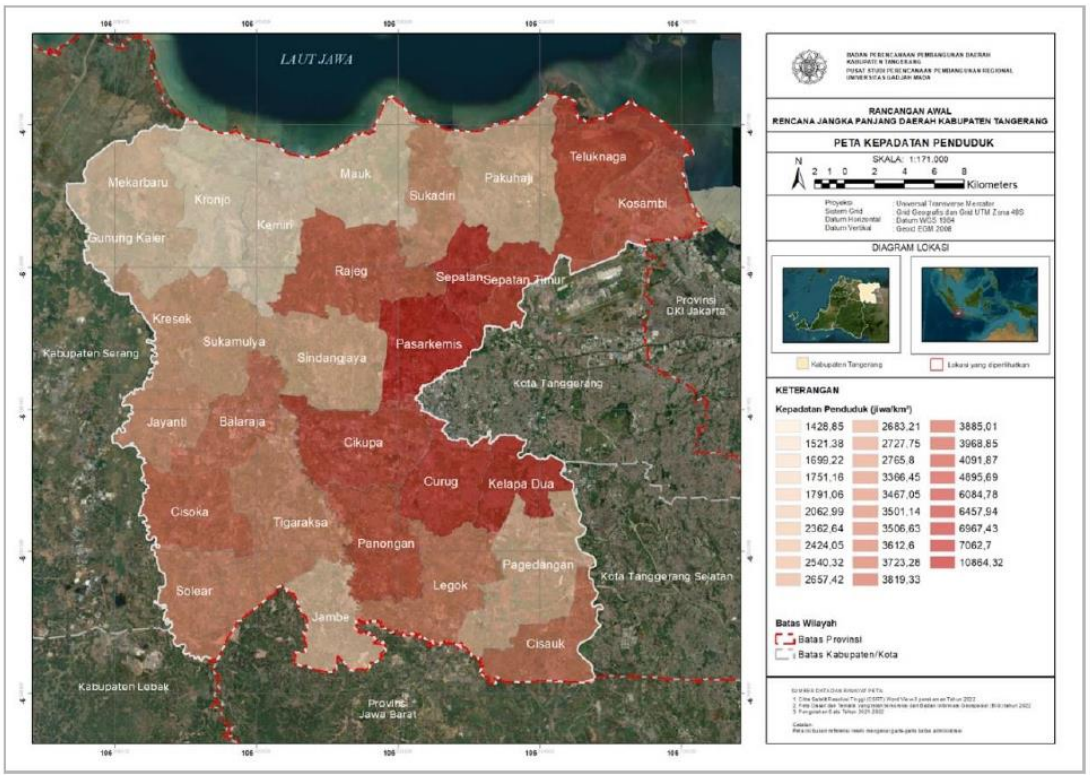
Sumber: Rancangan awal RPJPD Kab. Tangerang tahun 2025 – 2045

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 3.3 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 3.4 Peta Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Tahun 2022

3.3 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%.

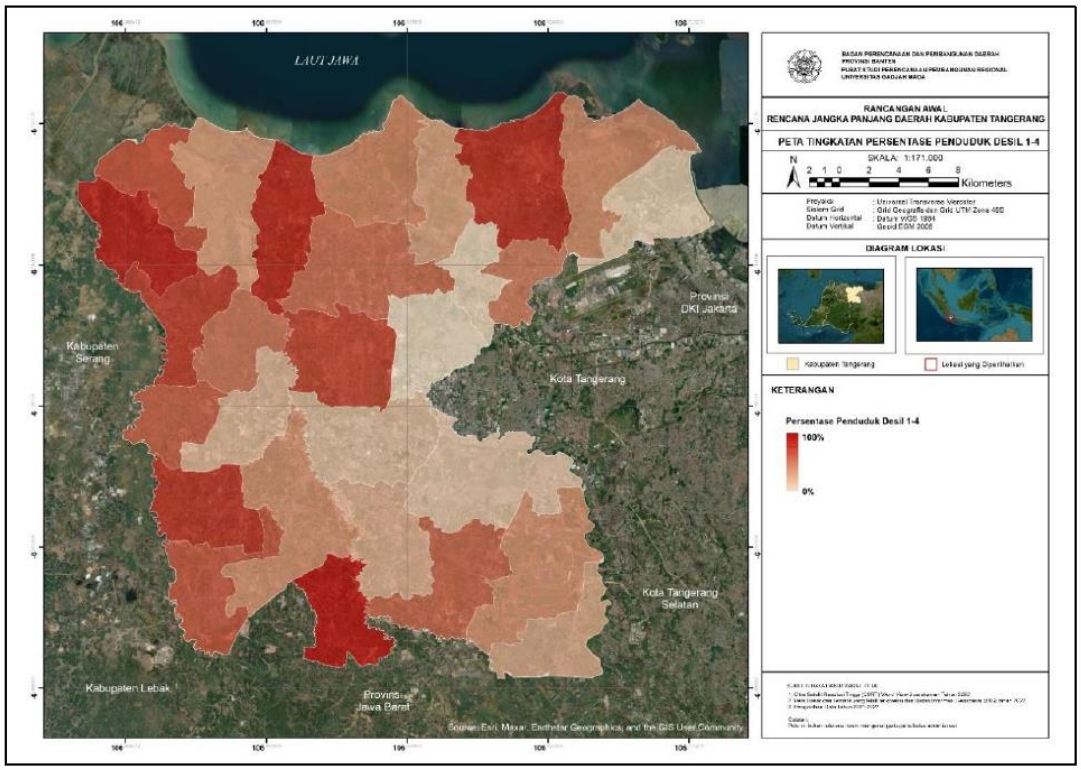
Pada tahun 2022, PDRB ADHB Kabupaten Tangerang sebesar 160.168,18 miliar rupiah dengan kontribusi terbesar adalah lapangan usaha industri pengolahan sebesar 53.176,12 miliar rupiah (33,20% dari PDRB), lapangan usaha Konstruksi sebesar 26.926,03 miliar rupiah (16,81% dari PDRB) dan lapangan usaha Perdagangan 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 3.5 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.

3.4 PROFIL PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

3.4.1 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.

3.4.2 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%).

3.4.3 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.

3.4.4 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%.

3.4.5 Ketaatan terhadap RTRW

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

3.4.6 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.

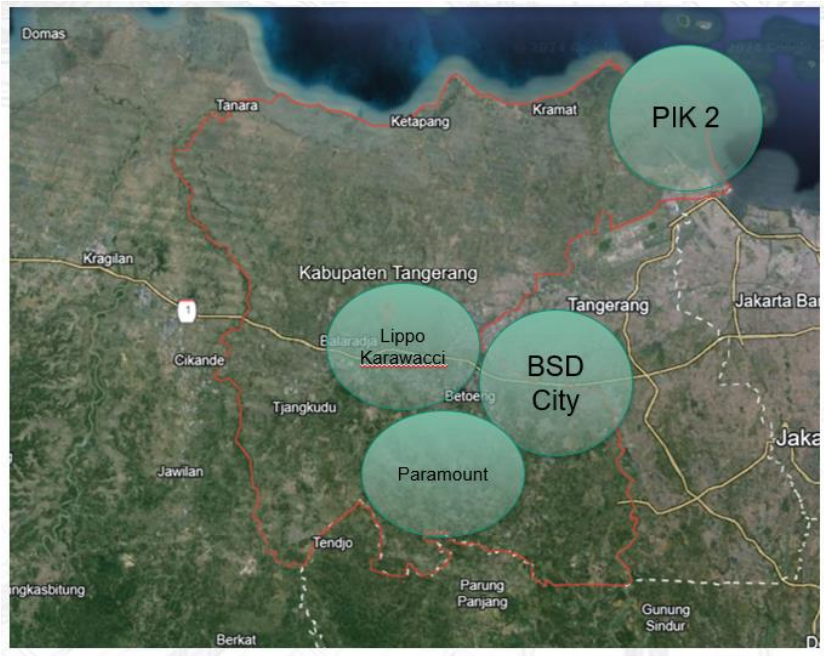
Rumah layak huni di Kabupaten Tangerang selalu meningkat dari 2017 menuju 2019. Kemudian angka ini turun dengan pesat menjadi 63,38% pada tahun 2020 sebelum naik kembali pada tahun 2021 dengan angka 71,80%. Kondisi ini menempatkan Kabupaten Tangerang di posisi ketiga persentase rumah layak huni di Provinsi 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 3.6 Pengembang Skala Besar di Kabupaten Tangerang

3.4.7 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 3.3 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 3.4 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 4

DATA PERUMAHAN DI KABUPATEN TANGERANG

4.1 DATA PERUMAHAN

Berdasarkan hasil Pendataan Perumahan tahun 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (DP3, 2024) telah diperoleh data: Terdapat 434 Perumahan Komersil dan 215 perumahan subsidi; Jumlah unit perumahan komersil yang terbangun 151.673 ; dan Jumlah unit rumah subsidi yang terbangun 85.518. Pengembang besar perumahan komersil di Kabupaten Tangeran (Analisis, 2024) antara lain: Darma Tunggal unit komersil terbangun 13.716; BSD (PT. Serpong Cipta Kreasi; PT. Bumi Serpong Damai; PT. Serpong Damai) unit komersil terbangun 11.296; Paramount (PT. Paramount Enterprise International; PT. Paramount Land Development; PT. Paramount Land; PT. Paramount) unit komersil terbangun 9.795; LIPPO unit komersil terbangun 6.861; Ciputera Resident unit komersil terbangun 6.266; Delta Mega Persada unit komersil terbangun 5.963; Argo Subur Sentosa unit komersil terbangun 5.646; Ispi Pratama unit komersil terbangun 4.303; Summarecon unit komersil terbangun 2.843. Selain pengembang besar, juga terdapat pengembang lainnya.

Tabel 4.1 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan BSD

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
1	CLUSTER VIVALDI	PT. SERPONG CIPTA KREASI	42
2	CLUSTER VERDI	PT. SERPONG CIPTA KREASI	335
3	CLUSTER GRISEA	PT. SERPONG CIPTA KREASI	167
4	CLUSTER CANARY	PT. SERPONG CIPTA KREASI	314
5	CLUSTER STARLING	PT. SERPONG CIPTA KREASI	270
6	CLUSTER FELICAN	PT. SERPONG CIPTA KREASI	206
7	CLUSTER MAYFIELD	PT. BUMI SERPONG DAMAI. TBK	519
8	CLUSTER VOLTA	PT. SERPONG CIPTA KREASI	233
9	CLUSTER ARISTOTELES	PT. SERPONG CIPTA KREASI	267
10	CLUSTER GOLDFINCH	PT. SERPONG CIPTA KREASI	192

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
11	CLUSTER WHELFORD	PT. BUMI SERPONG DAMAI. TBK	519
12	CLUSTER THOMSON	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	375
13	CLUSTER EDISON	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	196
14	CLUSTER TESLA	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	406
15	CLUSTER ALLOGIO	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	435
16	CLUSTER MOZART	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	125
17	CLUSTER ROSSINI	PT. SERPONG CIPTA KREASI (KSO SUMMARECON SERPONG)	332
18	PERUM. FORESTA CLUSTER STUDENTO	PT.SERPONG DAMAI	231
19	PERUM. FORESTA CLUSTER NATURALE	PT.SERPONG DAMAI	427
20	PERUM. FORESTA CLUSTER PLACIDO	PT.SERPONG DAMAI	48
21	PERUM. THE PARK CLUSTER CAJAPUTRI	PT.BUMI SERPONG DAMAI	250
22	PERUM. THE PARK CLUSTER THE BRASSIA	PT.BUMI SERPONG DAMAI	90
23	PERUM. THE PARK CLUSTER DE NARA	PT.BUMI SERPONG DAMAI	53
24	CLUSTER BARONI	PT.SERPONG CIPTA KREASAI	160
25	CLUSTER GOLDFINCH, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	206
26	CLUSTER JASMINE, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	276
27	CLUSTER STARLET, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	346
28	CLUSTER FLAMINGGO, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	464
29	CLUSTER STARLING, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	270
30	CLUSTER PELICAN, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	206
31	CLUSTER GRISEA, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	167
32	CLUSTER CANARY, SUMMARECON SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	314
33	CLUSTER CARSON GADING GADING SERPONG		222
34	CLUSTER CARSON GADING GADING SERPONG	PT. SERPONG CIPTA KREASI	222

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
35	CLUSTER VERDI (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	335
36	CLUSTER FARADAY (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	486
37	CLUSTER ROSSINI (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	332
38	CLUSTER MOZART (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	251
39	CLUSTER MAXWELL (KSO SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	276
40	CLUSTER ARISTOTELES (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	271
41	CLUSTER EMERALD COVE (SUMMARECON)	PT. SERPONG CIPTA KREASI	160
42	Cluster Strozzi-Summarecon	PT. SERPONG CIPTA KREASI	100
43	Cluster Leonora-Summarecon	PT. SERPONG CIPTA KREASI	100
44	Cluster Heron-Summarecon	PT. SERPONG CIPTA KREASI	100
45	Kawasan Perumahan BSD	PT. BUMI SERPONG DAMAI	
		TOTAL	**11.296**

Tabel 4.2 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Gading Serpong

No	**Nama Perumahan**	**Perusahaan**	**Jumlah Unit Komersil Terbangun**
1	CLUSTER BUHEMIA	PT. PARAMOUNT ENTEREPISE INTERNATIONAL	150
2	CLUSTER LATIGO VILLAGE	PT. PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT	327
3	CLUSTER AMALFI VILLAGE	PT. PARAMOUNT ENTEREPISE INTERNATIONAL	250
4	CLUSTER SAN LORENZO	PT. PARAMOUNT LAND	150
5	CLUSTER FIORDINI	PT. PARAMOUNT LAND	100
6	CLUSTER MENTENG	PT. PARAMOUNT LAND	80
7	MONTANA VILLAGE	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	354
8	GRAND AMARILLO / AMARILLO VILLAGE	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	1265
9	MALIBU VILLAGE	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	1042
10	BOSTON VILLAGE / HAVANA VILLAGE TAHAP 2	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	290

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
11	CLUSTER ELISTA VILLAGE	PT. PARAMOUNT LAND	98
12	PARAMOUNT PETALS	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNASIONAL	1664
13	CLUSTER CARILLO RESIDENCE & LATIGO VILLAGE	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	341
14	Amarillo Village	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	881
15	Malibu Village	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	1147
16	Boston Vilage	PT. PARAMOUNT ENTERPRISE INTERNATIONAL	337
17	Pasadena Grand Residence	PT. PARAMOUNT	305
18	Nara Village 2	PT. PARAMOUNT	133
19	Cluster Amarillo & Pavia Village	PT. PARAMOUNT	881
		TOTAL	**9.795**

Tabel 4.3 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Lippo Karawaci

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
1	SARI BUMI INDAH	LIPPO	640
2	Cendana Essence	PT. LIPPO	421
3	Park Serpong	PT. LIPPO	5800
		Total	6861

Tabel 4.4 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Agrosubur

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Terbangun
1	Taman Kirana Surya 2	PT. ARGOSUBUR SENTOSA	1158
2	Taman Argo Subur	PT. ARGOSUBUR SENTOSA	4488
		TOTAL	5646

Tabel 4.5 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Villa Tomang

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Terbangun
1	VILLA TANGERANG ELOK	PT. ISPI Pratama	4000
2	VILLA TOMANG BARU	PT.ISPI PRATAMA	3
3	VILLA TOMANG 2	PT.ISPI PRATAMA	300
		TOTAL	4303

Tabel 4.6 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Summarecon Serpong

No	**Nama Perumahan**	**Perusahaan**	**Jumlah Unit Komersil Terbangun**
1	TOPAZ	PT. SUMMARECON	233
2	EMERALD	PT. SUMMARECON	224
3	CHALCEDONY	PT. SUMMARECON	204
4	TURQUOISE	PT. SUMMARECON	243
5	RUBY	PT. SUMMARECON	246
6	GARNET	PT. SUMMARECON	300
7	THE TIARA	PT. SUMMARECON	131
8	THE CROWN	PT. SUMMARECON	148
9	JADE	PT. SUMMARECON	172
10	AMETHYST	PT. SUMMARECON	87
11	NEWTON	PT. SUMMARECON	316
12	DALTON	PT. SUMMARECON	306
13	CLUSTER VOLTA (SUMMARECON)	KSO SUMMARECON	233
		TOTAL	**2.843**

Tabel 4.7 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Bumi Asri dan Bumi Indah

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
1	BUMI ASRI	PT.Dharma tunggal	450
2	BUMI ASRI SUKAMANTRI	PT.Darma tunggal	272
3	BUMI ASRI	PT.Darma tunggal	359
3	CLUSTER BUMI ASRI	PT.Darma tunggal	135
4	BUMI INDAH TAHAP I	PT.Darma tunggal	2500
5	BUMI INDAH TAHAP II	PT.Darma tunggal	2500
5	BUMI INDAH TAHAP III	PT.Darma tunggal	2300
6	BUMI INDAH TAHAP IV	PT.Darma tunggal	2700
7	BUMI INDAH TAHAP V	PT.Darma Tunggal	2500
		TOTAL	**13.716**

Tabel 4.8 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Ciputra

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
1	TAMAN PALMA CITRA RAYA	PT. CIPUTRA RESIDENCE	1820
2	CLUSTER VILLAGIO	PT.CIPUTRA RESIDENCE	2
3	CERTARA PARK	PT. CIPUTRA RESIDENCE	284
4	CORONA PARK	PT. CIPUTRA RESIDENCE	267
5	CLUSTER VIALE	PT CIPUTRA RESIDENCE	12
6	CLUSTER AVANTE	PT CIPUTRA RESIDENCE	29
7	MEKAR ASRI 2	PT.CIPUTRA RESISEDECE	758
8	TAMAN TALAGA	PT.CIPUTRA RESIDENCE	706
9	PERUM GREEN SUVARNA	PT.CIPUTRA RESIDENCE	336
10	CITRA RAYA PARK VIEW	PT. CIPUTRA RESIDENCE	78
11	PERUM. TAMAN PICASSO	PT. CIPUTRA RESIDENCE	90

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
12	PERUM. GRAHA PESONA	PT. CIPUTRA RESIDENCE	166
13	Cluster Verenna	PT. CIPUTRA RESINDENCE	669
14	Cluster Varenna	PT. CIPUTRA RESINDENCE	10
15	Le Sentier	PT. CIPUTRA RESINDENCE	10
16	Cluster Pavilion	PT. CIPUTRA RESINDENCE	100
17	Cluster Lausanne	PT. CIPUTRA RESIDENT	593
18	Cluster Caslano	PT. CIPUTRA RESIDENCE	336
		TOTAL	6266

Tabel 4.9 Jumlah Rumah Komersil Terbangun di Kawasan Suvarna Sutera

No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
1	CLUSTER SUVARNA CITRA	PT. DELTA MEGA PERSADA	235
2	CLUSTER FEDORA	PT. DELTA MEGA PERSADA	514
3	CLUSTER HELIOS	PT. DELTA MEGA PERSADA	246
4	CLUSTER FLAVIO	PT. DELTA MEGA PERSADA	308
5	CLUSTER ELDORA	PT. DELTA MEGA PERSADA	308
6	CLUSTER BIANCA	PT. DELTA MEGA PERSADA	68
7	CLUSTER SUVARNA ELYSIA	PT. DELTA MEGA PERSADA	165
8	PERUMAHAN JATI CLUSTER ALAM	PT. DELTA MEGA PERSADA	333
9	PERUMAHAN JATI CLUSTER BAYU	PT. DELTA MEGA PERSADA	291
10	PERUMAHAN JATI CLUSTER FEDORA	PT. DELTA MEGA PERSADA	514
11	PERUMAHAN JATI CLUSTER DHANA	PT. DELTA MEGA PERSADA	478

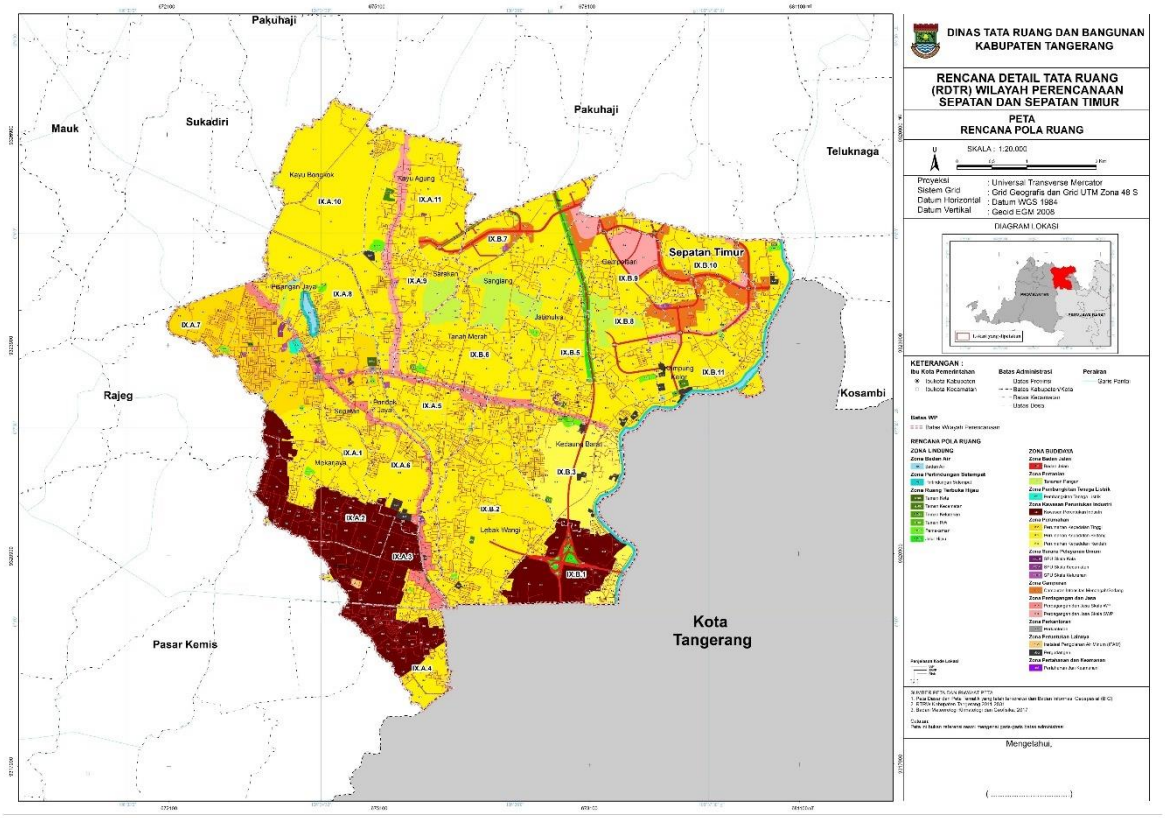
No	Nama Perumahan	Perusahaan	Jumlah Unit Komersil Terbangun
12	PERUMAHAN JATI CLUSTER ELYSIA	PT. DELTA MEGA PERSADA	301
13	CLUSTER INDIRA	PT.DELTA MEGA PERSADA	229
14	CLUSTER INDIRA		44
15	Cluster Bahana	PT. DELTA MEGA PERSADA	513
16	Cluster Andara	PT. DELTA MEGA PERSADA	513
17	Cluster Flavio	PT. DELTA MEGA PERSADA	300
18	Cluster Eldora	PT. DELTA MEGA PERSADA	304
19	Cluster Daru	PT. DELTA MEGA PERSADA	299
		TOTAL	5963

Dari data-data pembangunan perumahan diatas dapat dilihat bahwa data perumahan terbangun belum bisa menggambarkan penerapan hunian berimbang dikarenakan data yang ada hanya sebatas jumlah unit terbangun, belum dibagi kepada jenis rumah yang dibangun apakah rumah sederhana, menengah ataupun mewah. Kedepannya perlu dilakukan pendataan untuk bisa menerapkan konsep hunian berimbang. Contoh tabel untuk pendataan kedepannya dapat dilihat pada tabel berikut.

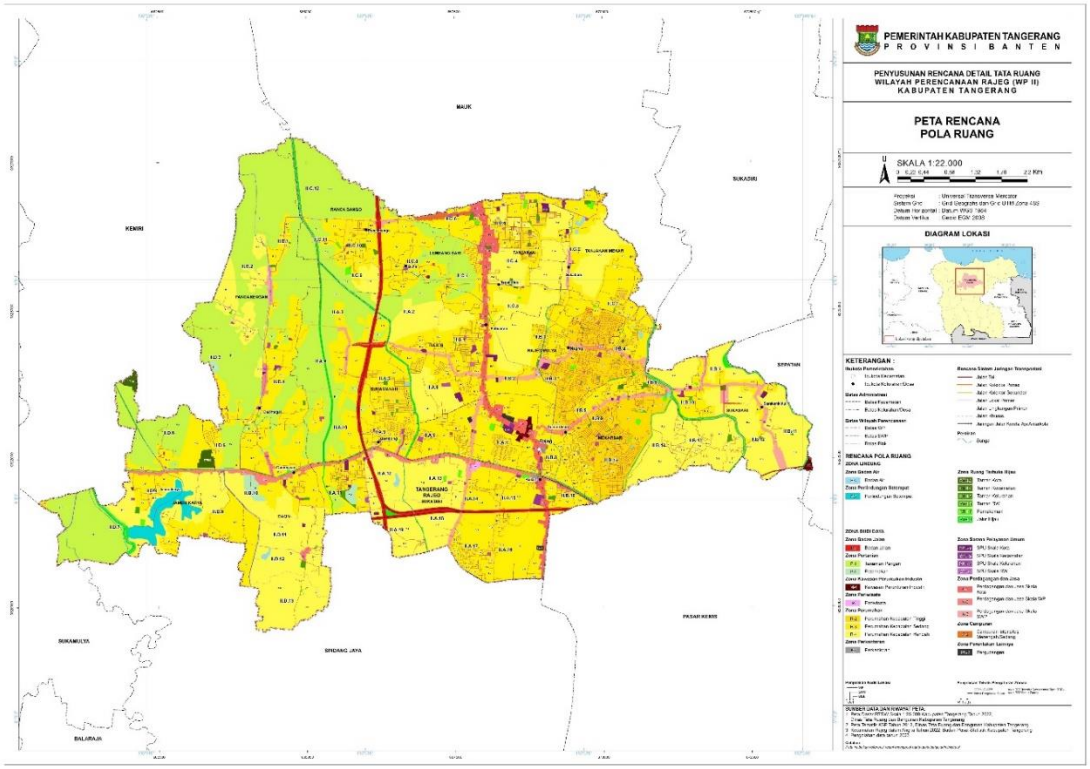
Tabel 4.10 Contoh Tabel Untuk Pendataaan Hunian Berimbang

No	**Nama Perumahan**	**Perusahaan**	**Lokasi**	**Jumlah Unit terbangun**			**Harga**
				sederhana	**menengah**	**mewah**	
1	…						
2	…						
3	…						

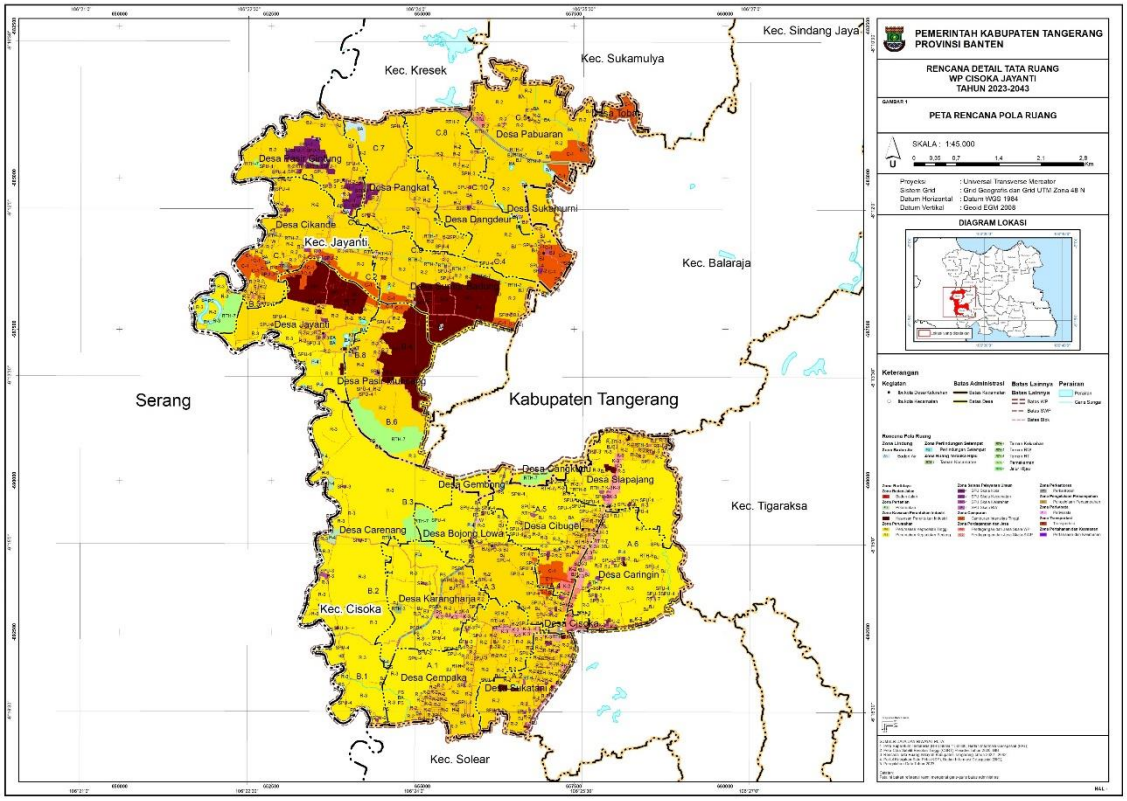
Secara tata ruang, rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada gambar-gambar berikut.



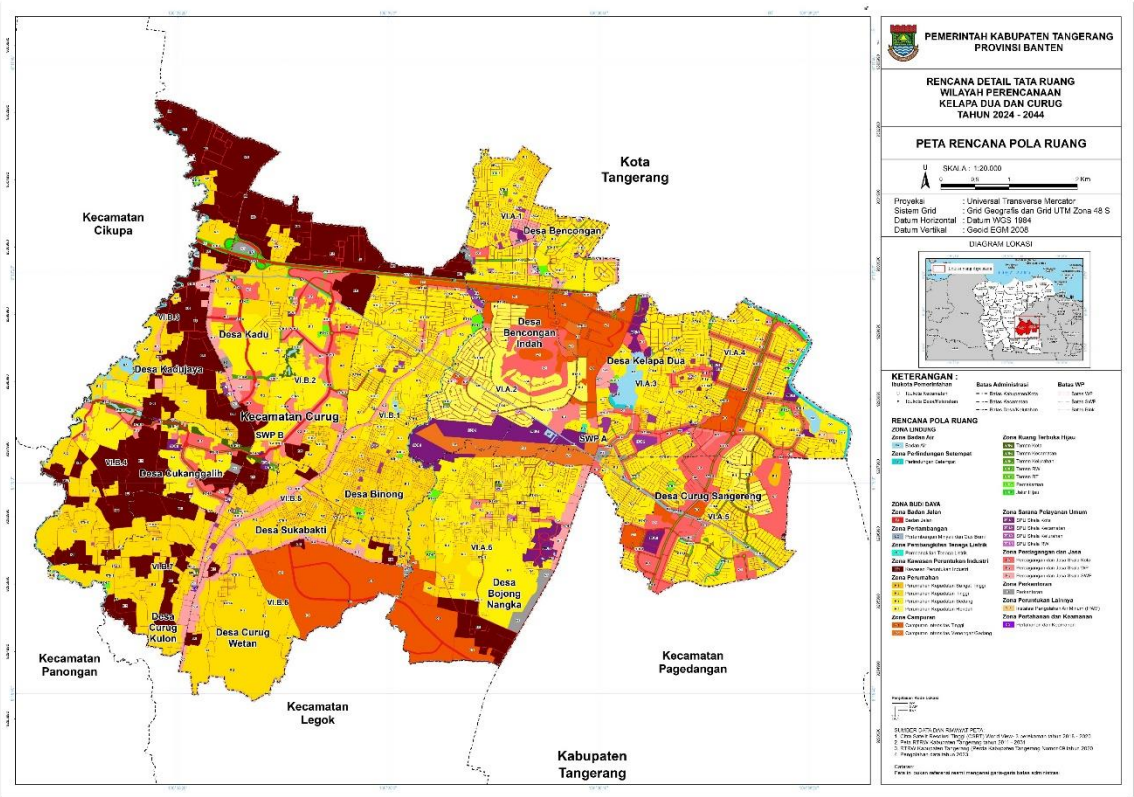
Gambar 4.1 Pola Ruang RDTR Sepatan dan Sepatan Timur



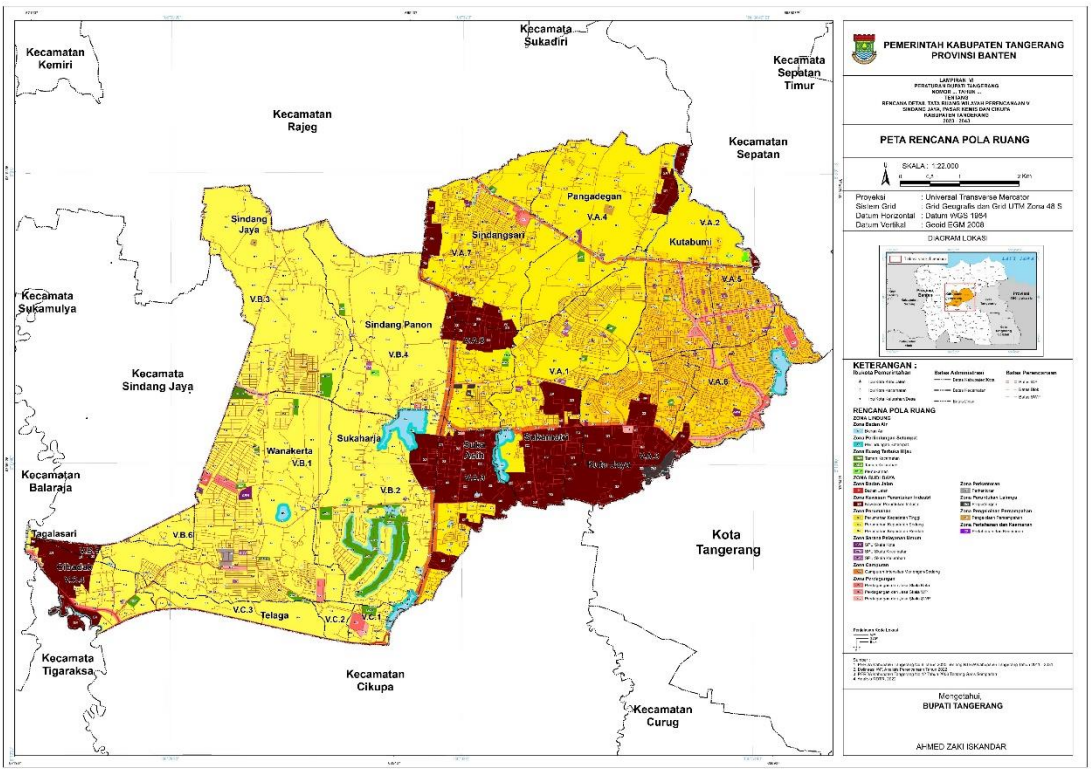
Gambar 4.2 Pola Ruang RDTR Rajeg



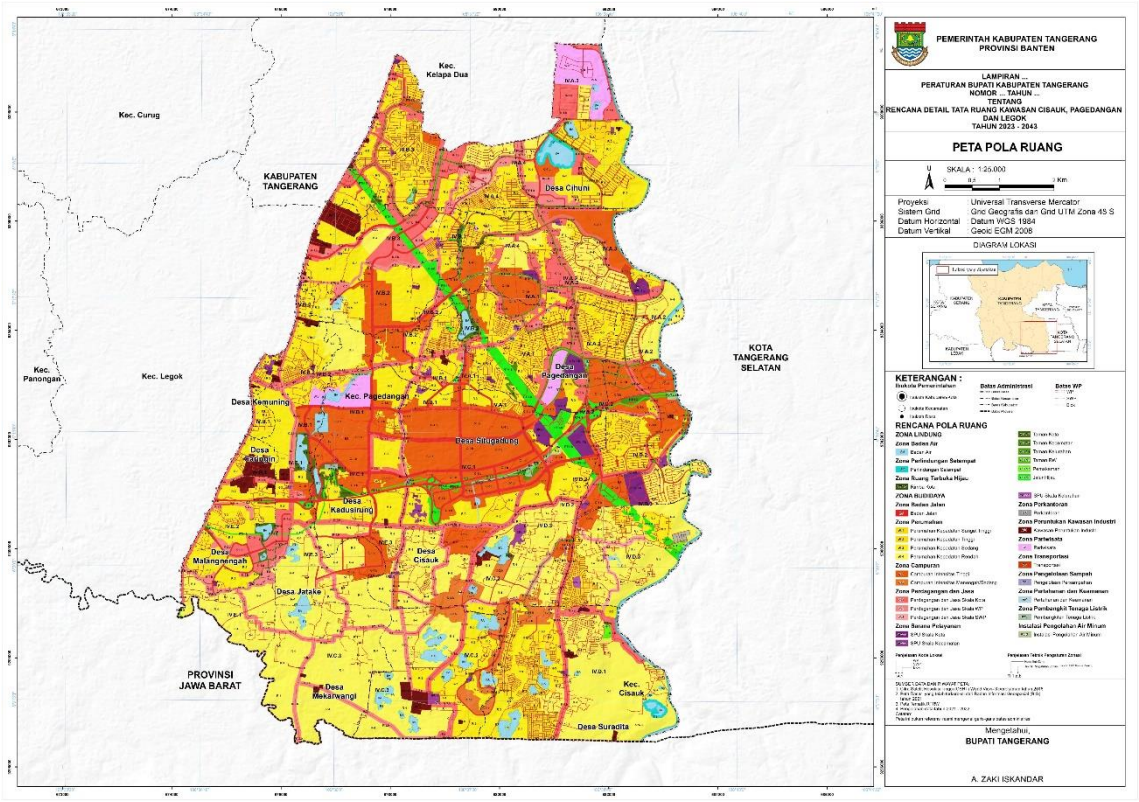
Gambar 4.3 Pola Ruang RDTR Cisoka Jayanti



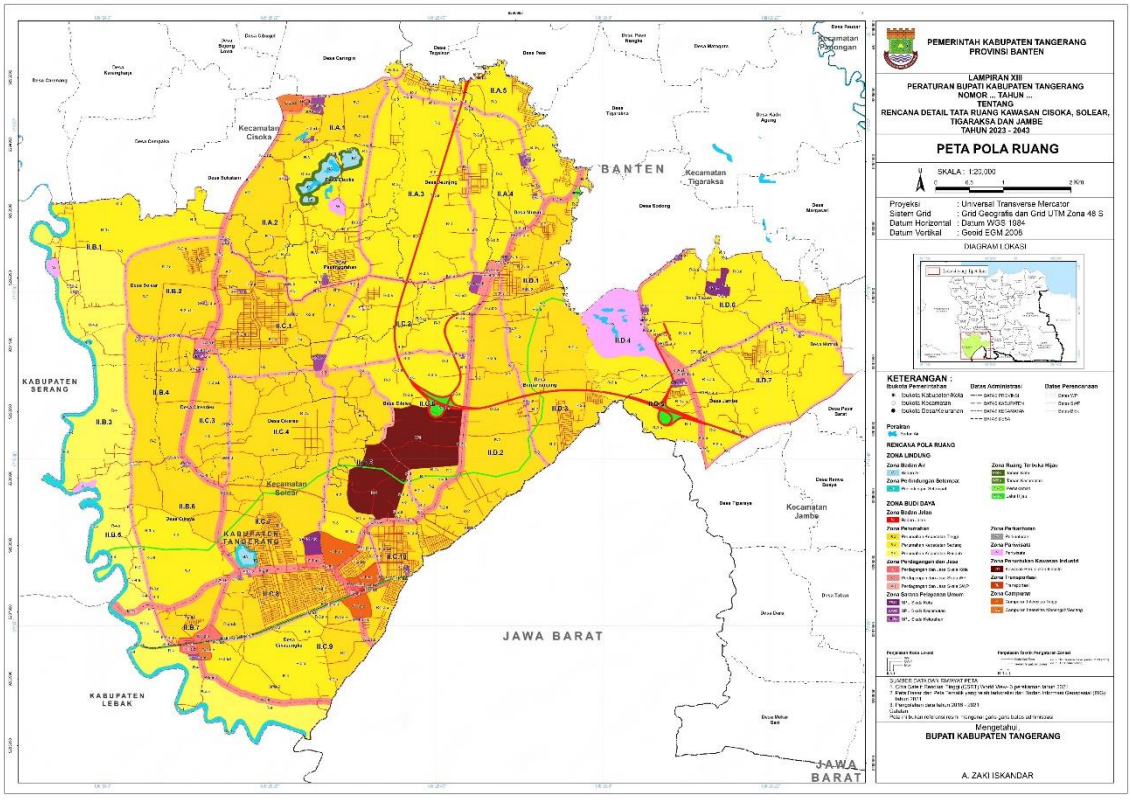
Gambar 4.4 Pola Ruang RDTR Kelapa Dua dan Curug



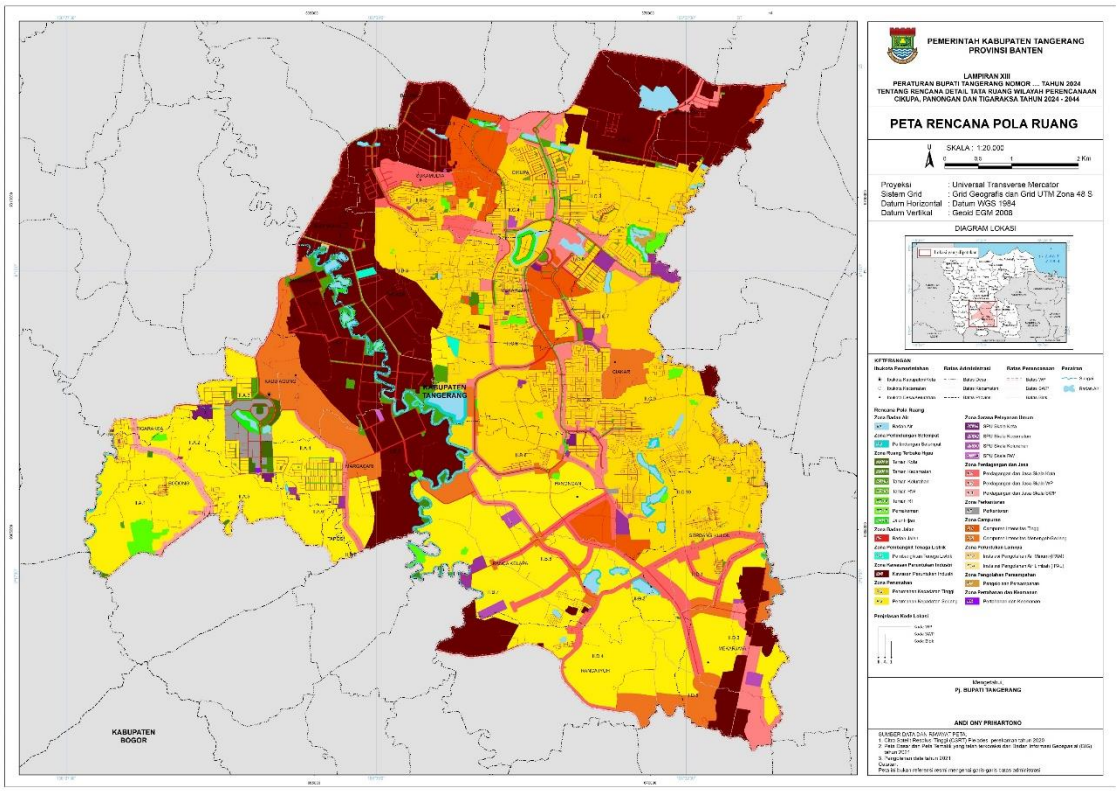
Gambar 4.5 Pola Ruang RDTR Sindang Jaya, Pasar Kemis, dan Cikupa



Gambar 4.6 Pola Ruang RDTR Cisauk, Pagedangan, dan Legok



Gambar 4.7 Pola Ruang RDTR Cisoka, Solear, Tigaraksa, Jambe



Gambar 4.8 Pola Ruang RDTR Cikupa, Pamongan, dan Tigaraksa

Di dalam RDTR sudah terdapat plotting zona perumahan, namun RDTR tidak mengatur lebih rinci mengenai penerapan hunain berimbang.

4.2 ANALISIS KEBUTUHAN HUNIAN BERIMBANG

Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat peting dan berpengaruh dalam pembentukan kepribadian manusia baik secara individu maupun secara sosial. Karena rumah tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Dari bagian menimbang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, merumuskan bahwa secara tegas bahwa tempat tinggal merupakan hak setiap orang.

"setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif"

Pemenuhan hak tersebut menjadi kewajiban Negara dan penyediaan tempat tinggal mejadi peran pemerintah sebagaimana ditegaskan dalam bagian menimbang UU Nomor 1/2011 tentang PKP sebagai berikut:

"negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia"

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

Dasar menimbang tersebut kemudian dijadikan pondasi rumusan dalam batang tubuh UU Nomor 1/2011 tentang PKP yang menyatakan bahwa pemerintah memiliki tugas dan kewajiban dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yakni masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sebagaimana diatur dalam:

1) Pasal 13 huruf g UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: (g) memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR
2) Pasal 14 huruf h dan i UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas (h) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR; (i) memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR.
3) Pasal 15 huruf m dan n UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: (m) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya

perumahan bagi MBR; (n) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR

4) Pasal 54 ayat (1) UU Nomor 1/2011 tentang PKP bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR

Dalam pemenuhan kebutuhan Perumahan tersebut Pemerintah terus dihadapi dengan masalah defisit atau backlog perumahan khususnya tempat tinggal bagi MBR yang disebabkan tidak seimbangnya antara pasokan (supply) dan permintaan (kebutuhan). Jumlah MBR yang membutuhkan rumah lebih banyak dari pasokan rumah yang bisa disediakan oleh pemerintah tiap tahun. Salah satu permasalahan terdapat keterbatasan pendanaan yakni tidak dapat selalu bergantung terhadap APBN/APBD. Disisi lain daya beli masyarakat tidaklah memiliki kemampuan yang sama.

Oleh sebab itu perlu adanya peran dari swasta "pelaku pembangunan" dalam membangun perumahan bagi MBR, agar kebutuhan perumahan MBR dapat terpenuhi. Salah satu bentuk nya ada kewajiban hunian berimbang bagi pelaku pelaku pembangunan. Hunian Berimbang merupakan Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah. Konsep hunian berimbang merupakan suatu konsep yang mewajibkan pelaku pembangunan ketika membangun perumahan harus dilakukan secara "berimbang". Berimbang memiliki makna: Pertama, dalam pembangunan rumah tunggal dan rumah deret dalam pembangunannya harus terdapat rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana. Kedua, dalam pembangunan rumah susun komersial dalam pembangunannya harus terdapat rumah susun umum sebanyak 20 % (dua puluh) persen dari total luas lantai rumah susun yang dibangun. Esensi sederhananya konsep ini memberikan rekayasa keadilan khususnya pemenuhan rumah umum bagi MBR. Tapi sayang, konsep ini tidak dapat berjalan. Sejak tahun 2011 sampai sekarang konsep hunian berimbang belum belum dapat diterapkan dengan baik.

Konsep hunian berimbang sangat penting dengan untuk mewujudkan program 3 juta rumah per tahun yang direncanakan oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk mewujudkan program tersebut, pemerintah membutuhkan kolaborasi/gotong royong dengan pihak pengembang salah satunya dengan menyusun RKP Non APBN.

Permasalahan Penerapan Hunian Berimbang menurut Mungkasa, 2013 antara lain sebagai berikut :

a. Pembangunan rumah sederhana dalam skema hunian berimbang terkesan seperti pergeseran tanggungjawab penyediaan perumahan dari pemerintah ke pengembang ketika tidak tersedia insentif dari pemerintah
b. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian.
c. Pasar tanah dilepas ke pasar sehingga harga tanah tidak terkendali.
d. Penerapan konsep hunian berimbang perlu memperhatikan keberagaman daerah, dan tidak menerapkan skema 'one fit for all'.
e. Konsep hunian berimbang belum terakomodasi/terinternalisasi ke dalam skema Rencana Tata Ruang.
f. Penerapan suatu kebijakan publik dalam hal ini hunian berimbang membutuhkan dasar pijak yang kuat berupa hasil evaluasi pelaksanaan hunian berimbang.
g. Penerapan hunian berimbang membutuhkan penegakan hukum (law enforcement) yang kuat.

Dari beberapa permasalahan di atas, yang menjadi permasalahan utama adalah sebagai berikut:

a. Kenaikan harga tanah tidak terkendali, karena pasar tanah di lepas ke pasar. Kenaikan harga tanah yang tidak terkendali menyebabkan pengembang terbebani secara finansial, terutama bagi daerah dengan harga tanah yang mahal. Hal ini menyulitkan ketika harus menyiapkan lahan tertentu bagi kebutuhan rumah sederhana yang harganya ditentukan, sementara harga tanahnya sendiri hampir mendekati harga rumah sederhana yang telah ditentukan tersebut.
b. Tidak tersedianya insentif yang jelas dari pemerintah memberikan kesan bahwa pembangunan rumah sederhana dalam skema hunian berimbang seperti pergeseran tanggung jawab penyedia Perumahan dari pemerintah ke pengembang.

Untuk di Kabupaten Tangerang hunian berimbang sangat berpotensi untuk memberi kontribusi terhadap program 3 juta rumah yang dicanangkan oleh pemerintah pusat dikarenakan banyaknya pengembang perumahan skala besar yang ada di Kabupaten Tangerang.

BAB 5

KONSEP HUNIAN BERIMBANG

Konsep hunian berimbang dimulai pada era orde baru, ketika 3 (tiga) menteri terkait yaitu Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat menerbitkan Surat Keputusan Bersama Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang (Selanjutnya disingkat SKB 3 (tiga) Menteri). Latar belakang diterbitkannya SKB 3 (tiga) Menteri ini adalah untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial. Selain itu, disebutkan pula tentang perlunya kesetiakawanan diantara berbagai kelompok masyarakat, sehingga dimungkinkan kelompok masyarakat mampu membantu masyarakat yang kurang mampu. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian.

5.1 REGULASI TERKAIT HUNIAN BERIMBANG

5.1.1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait regulasi hunian berimbang. Beberapa aturan mengenai hunian berimbang antara lain sebagai berikut :

- Pasal 34
    1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
    2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.

3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.
4) Dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

- Pasal 35

  Pembangunan Perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.

- Pasal 36
  1) Dalam hal pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam I (satu) hamparan, pembangunan Rumah Umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
  2) Dalam hal Rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, dapat dikonversi dalam:
     a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau
     b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
  3) Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan Perumahan.
  4) Pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
  5) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
  6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

5.1.2 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 Pada pasal 21 mengatur badan hukum yang berkewajiban melaksanakan hunian berimbang dimana pasal tersebut berbunyi :

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

Lalu dalam Pasal 21A disebutkan bahwa

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

Lalu dalam Pasal 21B disebutkan bahwa

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

Selanjutnya dalam Pasal 21C disebutkan bahwa Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2l ayat (1) harus memenuhi kriteria:

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

Selanjutnya pada Pasal 21D mengatur mengenai lokasi dimana pasal tersebut berbunyi

1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 21C huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
    a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
    b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
4) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.

Selanjutnya pada pasal 21E mengatur klasifikasi rumah dimana pasal tersebut berbunyi :

1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21C huruf b terdiri atas:
    a. Rumah mewah;
    b. Rumah menengah; dan/atau
    c. Rumah sederhana.
2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lalu Pasal 21F mengatur Komposisi dimana pasal tersebut berbunyi

1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2IC huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:

a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
    i. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
    ii. 1(satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
    iii. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.

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

Di dalam penjelasan disebutkan juga beberapa hal yang diantaranya sebagai berikut :

- Rumah sederhana subsidi adalah rumah sederhana yang harganya ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- Rumah sederhana nonsubsidi adalah rumah yang harganya 3 (tiga) kali harga rumah sederhana subsidi atau rumah umum.
- Kawasan perkotaan besar adalah kawasan perkotaan dengan penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

- Kawasan perkotaan sedang adalah kawasan perkotaan dengan penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 (seratus ribu) jiwa dan kurang dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.
- Kawasan perkotaan kecil adalah kawasan perkotaan dengan penduduk yang dilayani lebih dari 50.000 (lima puluh ribu) jiwa dan kurang dari 100.000 (seratus ribu) jiwa.

Selanjutnya Pasal 21G mengatur mengenai konversi apabila rumah sederhana tidak dapat dibangun, dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2lF ayat (1) tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
    a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) harnparan yang sama; atau
    b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum.
2) Penghitungan konversi Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan rnempertimbangkan:
    a. perbandingan komposisi persentase Rurnah sederhana subsidi dengan Rumah sederhana nonsubsidi;
    b. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
    c. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
    d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:
    a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
    b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
    c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
    d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (time ualue of moneg); dan
    e. dana imbal jasa pengelolaan.
4) Penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan berdasarkan rumus perhitungan konversi yang ditetapkan oleh Menteri.
5) Besaran jumlah faktor pengali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dan dana imbal jasa pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e ditetapkan oleh Menteri.

6) Harga jual Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya Pasal 21H mengatur mengenai konversi dana untuk pembangunan rumah umum. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

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

Selanjutnya Pasal 21I mengatur mengenai Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) sebagai pengelola dana konversi. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Dana hasil konversi yang telah diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2lH ayat (2) dikelola oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
2) Badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
    a. melakukan upaya percepatan pembangunan Perumahan;
    b. melaksanakan pengelolaan Dana Konversi dan pembangunan Rumah sederhana serta Rumah susun umum;
    c. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
    d. melaksanakan penyediaan tanah bagi Perumahan;
    e. melaksanakan pengelolaan Rumah susun umum dan Rumah susun khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
    f. melaksanakan pengalihan kepemilikan Rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;

g. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
h. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

3) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara bertahap.
4) Pengelolaan Dana Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan Rumah umum.
5) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (41 dilaksanakan dengan memperhatikan:
    a. kebutuhan MBR; dan/atau
    b. program penyediaan Perumahan yang dilaksanakan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.
6) Dalam hal mendukung percepatan pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Pemerintah Pusat memberikan penjaminan kredit pemilikan Rumah dan jaminan keterbangunan terhadap Rumah umum dan Rumah susun umum yang diselenggarakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
7) Ketentuan lebih lanjut mengenai:
    a. mekanisme penyerahaan dana hasil konversi kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2lH ayat (2);
    b. pelaksanaan pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1); dan
    c. tahapan pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur dalam Peraturan Presiden.

Selanjutnya pada Pasal 2 lJ disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2lI ayat (2) huruf c. badan percepatan penyelenggaraan perumahan dapat berkoordinasi dengan unit organisasi yang menyelenggarakan sistem informasi manajemen bangunan gedung untuk mendapatkan notifikasi pada saat Badan Hukum mengajukan permohonan kewajiban Hunian Berimbang.

Dalam peraturan ini diatur juga mengenai sanksi apabila kewajiban melaksanakan hunian berimbang tidak dilaksanakan yang diatur dalam Pasal 132. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak

mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2lD ayat (2) huruf a dikenai sanksi administratif berupa:

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

2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
   a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
   b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
   d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
   e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
   f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Aturan lanjutan mengenai sanksi administratif terdapat pada Pasal 133 dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

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

1 (satu) daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2l ayat (3) atau tidak menyediakan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja sebagaimana dimaksud dalam pasal 2ID ayat(3) dikenai sanksi administratif berupa:

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

2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:

a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peiingatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dalam jangka waktu 5 (rima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
e. Badan.Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud pada huruf d dikenakan sanksi administratif pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun ; dan
f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada huruf e dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

5.1.3 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 7 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang

Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum. Pada pasal 5 disebutkan bahwa Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum. Selanjutnya pada pasal 6 Permenpera No. 7 tahun 2013 disebutkan bahwa :

1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi
2) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
3) Perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan skala sebagai berikut:
    a. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
    b. permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;
    c. lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurangkurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
    d. kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.

Selanjutnya pada pasal 7 diatur mengenai lokasi hunian berimbang dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Persyaratan lokasi hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dalam satu kabupaten/kota pada:
    a. satu hamparan; atau

b. tidak dalam satu hamparan.

2) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib dilaksanakan pada permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman.
3) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sekurang-kurangnya menampung 1.000 (seribu) rumah.
4) Lokasi hunian berimbang tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan pada perumahan yang sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah.
5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka pembangunan rumah sederhana oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
    a. dibangun dalam satu wilayah kabupaten/kota; dan
    b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

Pada pasal 8 disebutkan bahwa komposisi yang dimaksud pada pasal 6 ayat 1 diatur berdasarkan:

a. jumlah rumah; atau
b. luasan lahan.

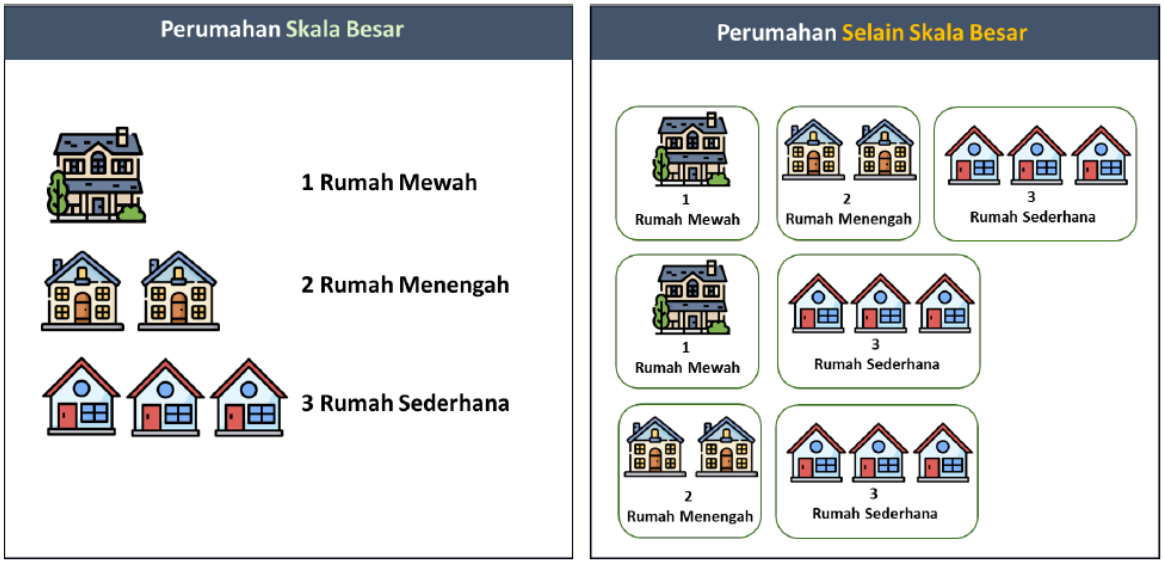
Selanjutnya Pasal 9 mengatur mengenai komposisi jumlah rumah dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Komposisi jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah.
2) Perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
3) Dalam hal tidak dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum.

Lalu dalam Pasal 9A disebutkan bahwa

1) Pembangunan hunian berimbang dilaksanakan bersamaan secara proporsional antara rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana.
2) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun sekurang-kurangnya rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun.

3) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 1 ½ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
4) Dalam hal Pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, Pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana.
5) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
6) Kewajiban membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dapat dilakukan di luar hamparan perumahan atau kawasan rumah susun komersial namun tetap dalam wilayah kabupaten/kota yang sama, kecuali untuk provinsi DKI Jakarta dapat membangun diluar wilayah kota yang sama namun tetap dalam daerah provinsi DKI Jakarta.
7) Rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat terdiri dari rumah susun hunian dan campuran.



Gambar 5.1 Ilustrasi Hunian Berimbang

Selanjutnya Pasal 10 mengatur mengenai komposisi luasan lahan dimana pasal terebut berbunyi sebagai berikut:

1) Komposisi luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan.
2) Luasan lahan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

Hunian berimbang untuk rumah susun diatur juga pada peraturan ini, dimana Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

1) Hunian berimbang rumah susun merupakan perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.
2) Hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) khusus untuk rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
3) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun pada bangunan terpisah dari bangunan rumah susun komersial.
4) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun dalam satu hamparan dengan rumah susun komersial.
5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan, maka pembangunan rumah susun umum dilaksanakan oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
    a. dibangun dalam satu wilayah kabupaten/kota;dan
    b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

Selanjutnya Pasal 12 mengatur mengenai perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan oleh setiap orang.
2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.
3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disusun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.
4) Perencanaan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diajukan oleh setiap orang yang sama.

5) Perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang.
6) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sekurang-kurangnya meliputi:
    a. rencana tapak;
    b. desain rumah;
    c. spesifikasi teknis rumah;
    d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang; dan
    e. rencana kerjasama.
7) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib mendapat pengesahan pemerintah daerah kabupaten/kota, khusus untuk DKI Jakarta oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

(7a) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menjadi pertimbangan dalam rangka pemberian izin lokasi.

(7b) Pemberian izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) memuat kewajiban setiap orang membangun hunian berimbang.

Selanjutnya Pasal 13 mengatur mengenai badan hukum untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib mewujudkan hunian berimbang sesuai dengan perencanaan.
2) Pembangunan perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang hanya dilakukan oleh badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau badan hukum yang memiliki bidang usaha pembangunan.
3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerjasama.
4) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk:
    a. konsorsium;
    b. kerjasama operasional; atau
    c. bentuk kerjasama lain sesuai dengan peraturan perundangundangan.

5) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum dalam rangka perwujudan hunian berimbang dilaksanakan secara proporsional sesuai rencana dan jadwal penyelesaian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang tertuang dalam rencana kerja perwujudan hunian berimbang.

Selanjutnya pada Pasal 14 mengatur mengenai pengendalian pelaksanaan hunian berimbang, dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

(1a) Menteri dan/atau Pemerintah Daerah melakukan pengendalian pelaksanaan hunian berimbang.

1) Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan pada:
    a. tahap perencanaan;
    b. tahap pembangunan; dan
    c. tahap pengembangan.
2) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (7).
3) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
    a. perizinan;
    b. penertiban; dan
    c. penataan.
4) Pengendalian pada tahap pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan terhadap setiap orang yang mengajukan izin pengembangan atau perluasan perumahan dan kawasan permukiman.

(4a) Unit kerja teknis yang menangani hunian berimbang dilakukan oleh unit kerja yang menangani bidang perumahan.

(4b) Pengawasan dan Pengendalian pelaksanaan kebijakan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara berkala sebagai upaya penerapan ketentuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang di daerah.

Selanjutnya pada Pasal 15 mengatur mengenai pengawasan pelaksanaan hunian berimbang, dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Menteri dan/atau Pemerintah Daerah melakukan tugas Pengawasan terhadap pelaksanaan hunian berimbang.

(1a) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemantauan, evaluasi, dan koreksi.

2) Pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan Hunian Berimbang dilakukan agar setiap orang melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat ini.
3) Dalam melaksanakan tugas dan wewenang pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Menteri dapat membentuk Tim Pelaksana Pengawasan yang dapat melibatkan Konsultan Profesional, Pemerintah Daerah, Pihak Kejaksaaan dan/atau Pihak Kepolisian.

Peraturan ini mengatur juga mengenai sanksi administratif untuk pelaksanaan hunian berimbang yang terdapat pada Pasal 15A yang berbunyi sebagai berikut:

1) Koreksi sebagai bagian dari pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan hunian berimbang dilakukan dalam bentuk pengenaan sanksi administratif dan/atau Sanksi Pidana.
2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu dalam bentuk:
    a. peringatan tertulis;
    b. pencabutan insentif;
    c. pembatasan kegiatan pembangunan;
    d. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    e. pembekuan izin usaha; dan/atau
    f. pencabutan izin usaha.

Selanjutnya Pasal 15B mengetur mengenai ketentuan pidana terhadap pelaksanaan hunian berimbang, dimana pasal terebut berbunyi sebagai berikut:

1) Setiap orang yang tidak menyelenggarakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
2) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang tidak melakukan pembangunan rumah susun umum sekurangkurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersil yang dibangun, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana UndangUndang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu dipidana pidana paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar)
3) Dalam hal terjadinya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Menteri dapat menyampaikan dugaan pelanggaran pidana berdasarkan hasil pengawasan Tim Pelaksana Pengawasan kepada Pihak Kepolisian dan/atau Pihak Kejaksaan untuk ditindaklanjuti.

Selanjutnya pada Pasal 16 mengatur mengenai tanggung jawab pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang, dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
    a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
    b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang meliputi:
        1. sosialisasi;
        2. pendidikan dan pelatihan;
        3. bimbingan teknis dan bantuan teknis; dan
        4. penelitian dan pengembangan;
    c. melaksanakan pemantauan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang secara langsung dan/atau tidak langsung; dan

d. melaksanakan evaluasi kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang secara terukur dan objektif.

2) Pembinaan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf b adalah dalam rangka mendorong pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menyusun peraturan penyelenggaraan hunian berimbang dan memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

Selanjutnya pada Pasal 17 mengatakan bahwa Pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:

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

Selanjutnya pada Pasal 18 mengatur mengenai tanggung jawab pemerintah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang, dimana pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
    a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
    b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang; dan
    c. melaksanakan pengendalian pelaksanaan penyelenggaraan hunian berimbang.
2) Selain melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam pemberian izin lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ketentuan tentang hunian berimbang sudah dicantumkan dalam izin lokasi tersebut.

3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian yang diajukan oleh setiap orang sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.
4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta pemerintah daerah provinsi bertanggung jawab terhadap pengendalian penyelenggaraan hunian berimbang.

Peraturan ini juga mengatur mengenai insentif dan disinsentif yang terdapat pada Pasal 19 yang berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang memberikan insentif dan disinsentif.
2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
    a. Pemerintah kepada pemerintah daerah provinsi;
    b. Pemerintah kepada pemerintah daerah kabupaten/kota;
    c. Pemerintah kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman;
    d. Pemerintah daerah provinsi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota;
    e. Pemerintah daerah provinsi kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan
    f. Pemerintah daerah kabupaten/kota kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman.
3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kemampuan penganggaran Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota.

Lebih lanjut, pada Pasal 20 dalam peraturan ini menjelaskan mengenai insentif dari pemerintah. Pasal 20 berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah daerah provinsi yang meliputi:
    a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
    b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
2) Insentif sebagaimana pada ayat (1) diberikan kepada pemerintah daerah provinsi yang memenuhi persyaratan:
    a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau
    b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

3) Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang meliputi:
    a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
    b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
    c. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
4) Insentif sebagaimana pada ayat (3) diberikan kepada Pemerintah kabupaten/kota yang memenuhi persyaratan:
    a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau
    b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.
5) Pemerintah memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi;
    a. keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum;
    c. bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); dan/atau
    d. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
6) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
    a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
    b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Selanjutnya dalam Pasal 21 menjelaskan mengenai insentif dari Pemerintah Provinsi. Pasal 21 Berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah daerah provinsi memberikan insentif kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang meliputi:
    a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
    b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
2) Insentif sebagaimana pada ayat (1) diberikan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang memenuhi persyaratan:
    a. mempunyai peraturan mengenai penyelenggaraan hunian berimbang; atau

b. memberikan insentif kepada badan hukum yang menyelenggarakan hunian berimbang.

3) Pemerintah daerah provinsi memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
   a. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
   b. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
4) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
   a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
   b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Selanjutnya dalam Pasal 22 menjelaskan mengenai insentif dari Pemerintah Kabupaten/Kota. Pasal 22 Berbunyi sebagai berikut:

1) Pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
   a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
   b. pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan dan pengembangannya;
   c. dukungan aksesibilitas ke lokasi;
   d. pemberian kemudahan perizinan;
   e. keringanan biaya retribusi;
   f. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
   g. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
   a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
   b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Di sisi lain terdapat pula disinsentif yang dijelaskan pada Pasal 23 dan 24 dalam peraturan ini. Pasal 23 berbunyi sebagai berikut:

1) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah.

2) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 2 (dua) kali jumlah rumah menengah.
3) Dalam hal rumah sederhana tidak dibangun dalam satu hamparan, jumlah rumah sederhana yang harus dibangun ditambah sekurangkurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari kewajiban perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Lalu di Pasal 24 dijelaskan bahwa dalam hal pembangunan rumah sederhana berdasarkan komposisi luasan lahan dilakukan tidak dalam satu hamparan, luasan lahan untuk rumah sederhana ditambah sekurang-kurangnya 15% (lima belas perseratus) untuk rumah sederhana dan/atau rumah susun umum dari luas lahan keseluruhan.

5.1.4 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Di Kabupaten Tangerang sendiri sudah ada dasar hukum mengenai penerapan hunian berimbang yang terdapat pada Perda Kabupaten Tangerang No. 5 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada pasal 8 menjelaskan mengenai perencanaan perumahan, di peraturan tersebut disebutkan bahwa:

1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:
    a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
    b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup:
    a. rumah sederhana;
    b. rumah menengah; dan/atau
    c. rumah mewah.
3) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi).
4) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.

Selanjutnya dalam pasal 9 dijelaskan sebagai berikut:

1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
    a. rencana tapak;
    b. desain Rumah;
    c. spesifikasi teknis Rumah;
    d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
    e. rencana kerjasama;
    f. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
    g. rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan; dan
    h. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan.
3) Rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling sedikit meliputi:
    a. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
    b. rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
    c. rencana penempatan septictank komunal;
    d. rencana penempatan sumur resapan Perumahan;
    e. rencana pengolahan sampah lingkungan;
    f. rencana integrasi Prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan kawasan sekitar; dan
    g. rencana pemenuhan kebutuhan air bersih.
4) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Bupati.
5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pengesahan dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Selanjutnya pada pasal 15 dijelaskan bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Untuk Ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan hunian berimbang, diatur dengan Peraturan Bupati.

Pada pasal 16 dijelaskan bahwa:

1) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang meliputi Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah.

2) Pembangunan Perumahan skala besar yang dilakukan oleh Badan Hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan, kecuali untuk Badan Hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum/rumah sederhana.
3) Pembangunan rumah sederhana pada perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat berbentuk Rumah Susun.

Lebih lanjut pada Pasal 17 dijelaskan apabila pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam 1 hamparan. Aturan tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Dalam hal Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
2) Pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa Rumah Tapak dan/atau Rumah Susun.
3) Dalam hal pembangunan Rumah Susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang adalah sebagai berikut:
    a. Badan Hukum wajib menyediakan Rumah Susun umum/sederhana paling kurang 20% (dua puluh perseratus) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun.
    b. Kewajiban pembangunan Rumah Susun umum/sederhana dapat dilaksanakan diluar lokasi kawasan Rumah Susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
4) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
5) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada perumahan dan rumah susun komersial disesuaikan dengan ketentuan dan Peraturan Perundangundangan.

Selanjutnya pada pasal 18 dijelaskan mengenai lokasi pembangunan rumah susun. Aturan tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) ditetapkan sebagai berikut:
    a. rumah susun (komersial/Umum) dengan perencanaan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai, harus berada pada lokasi dengan akses minimum GSB 20 m (dua puluh meter);

b. rumah susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/tower lebih dari 4 (empat) gedung/tower harus berada pada lokasi dengan akses minimum GSB 12 m (dua belas meter);

2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
3) Dalam hal akses jalan eksisting dengan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), belum tercapai, maka Badan Hukum wajib meningkatkan kapasitas jalan sesuai kajian analisis dampak lalu lintas.

Selanjutnya pada Pasal 19 menjelasakan mengenai akses perumahan. Aturan tersebut berbunyi sebagai berikut:

1) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
2) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
    a. pengadaan akses;
    b. pelebaran akses; dan/atau
    c. peningkatan akses.
3) Perumahan selain peruntukan Rumah Umum wajib menyediakan akses dengan lebar minimal 6 M (enam meter) dan/atau sesuai rencana tata ruang dan/atau sesuai kajian analisis dampak lalu lintas termasuk Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3).
4) Penyediaan akses sebagaimana ayat (2) dan ayat (3) harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang serta Peraturan Perundang-undangan.
5) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum membangun Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum lainnya.

5.2 PENERAPAN DAN PERMASALAHAN HUNIAN BERIMBANG DI KABUPATEN TANGERANG

5.2.1 Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang

Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah seperti yang tercantum pada PP No.12 Tahun 2021 pada Pasal 1 ayat 8. Dalam 3 aturan yang ada yaitu UU

No. 6 Tahun 2023, PP No.12 Tahun 2021, dan Permenpera No.7 Tahun 2013 dapat disimpulkan bahwa aturan pelaksanaan hunian berimbang untuk rumah tapak adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1 Aturan Hunian Berimbang Rumah Tapak

Aturan Hunian Berimbang		Jenis Rumah			
		Sederhana		Menengah	Mewah
		Subsidi	Non Subsidi		
Klasifikasi	Perbandingan Jumlah	3		2	1
	Harga	ditentukan pemerintah	1-3 kali harga rumah umum	3-15 kali harga rumah umum	> 15 kali harga rumah umum
Lokasi	Perumahan Skala Besar	Harus dalam 1 hamparan			
	Selain Perumahan Skala Besar	Dalam 1 hamparan atau tidak dalam 1 hamparan (masih dalam 1 Kabupaten/Kota			

Selain dari tabel diatas, terdapat aturan tambahan persentase rumah sederhana pada berbagai jenis kawasan perkotaan yaitu:

- kawasan perkotaan besar 25% rumah sederhana subsidi berbanding 75% rumah sederhana nonsubsidi
- kawasan perkotaan sedamg 50% rumah sederhana subsidi berbanding 50% rumah sederhana nonsubsidi
- kawasan perkotaan kecil 75% rumah sederhana subsidi berbanding 25% rumah sederhana nonsubsidi

Lalu apabila rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:

a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) harnparan yang sama; atau
b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum yang diserahkan kepada Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3)

selanjutnya, untuk aturan hunian berimbang bagi rumah susun dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.2 Aturan Hunian Berimbang Rumah Susun

Aturan Hunian Berimbang	Jenis Rumah Susun	
	Umum	Komersil

Presentase	20% luas total lantai	80% luas total lantai
Harga	Ditentukan Pemerintah	Tidak ditentukan Pemerintah
Luas	Ditentukan Pemerintah	Tidak ditentukan Pemerintah
Lokasi	• dalam 1 bangunan • bangunan terpisah dalam 1 hamparan • tidak dalam 1 hamparan namun 1 Kabupaten/Kota	-

Untuk mengetahui penerapan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang maka perlu dilakukan klasifikasi terhadap rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah yang ada di Kabupaten Tangerang. Aturan yang ada untuk menentukan batasan rumah sederhana terdapat pada Kepmen PUPR No. 689/KPTS/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, Dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Batasan untuk luasan rumah umum tapak pada peraturan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.3 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak

Jenis Rumah	Luas Tanah (m^2)		Luas Lantai Rumah (m^2)	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Rumah Umum Tapak	60	200	21	36

Lalu batasan untuk harga jual rumah umum tapak di Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5.4 Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Kab.Tangerang

No	Wilayah	Harga Jual Maksimal (Rp)	
		2023	2024
1	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu	181.000.000	185.000.000

Selanjutnya untuk aturan mengenai rumah susun umum terdapat pada Kepmen PUPR No. 995 /KPTS/M/2021 Tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Marjin Pembiayaan

Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka. Batasan untuk luasan satuan rumah susun umum pada peraturan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.5 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum

Jenis Rumah	Luas Tanah (m^2)		Luas Lantai Rumah (m^2)	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Satuan Rumah Susun Umum	-	-	21	36

Lalu batasan untuk harga jual satuan rumah susun umum di Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5.6 Batasan Harga Jual Satuan Rumah Susun Umum Kab.Tangerang

No	Wilayah	Harga Jual/m^2 Paling Banyak (Rp)	Harga Jual/Unit Paling Banyak (Rp)
1	Kota/Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	8.400.000	302.400.000

Dari peraturan-peraturan diatas maka klasifikasi rumah di Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.7 Klasifikasi Rumah Tapak Sederhana Subsidi, Sederhana Nonsubsidi, Menengah, dan Mewah Serta Rumah Susun Umum, dan Rumah Susun Komersial di Kabupaten Tangerang Tahun 2024

Jenis Rumah		Luas Tanah	Luas Bangunan	Harga
Rumah Tapak	Sederhana Subsidi	60-200	21-36	Maksimal Rp. 185.000.000
	Sederhana nonsubsidi	60-200	21-36	Rp. 185.000.000 – Rp. 555.000.000
	Menengah	Tidak diatur	Tidak diatur	Rp. 555.000.000 – Rp. 2.775.000.000
	Mewah	Tidak diatur	Tidak diatur	> Rp. 2.775.000.000
Rumah Susun	Umum	-	21-36	• per m^2 maksimal Rp. 8.400.000 • per unit maksimal Rp. 302.400.000
	Komersial	Tidak diatur	Tidak diatur	Tidak diatur

Setelah melakukan klasifikasi Rumah Tapak Sederhana Subsidi, Sederhana Nonsubsidi, Menengah, dan Mewah Serta Rumah Susun Umum, dan Rumah Susun Komersial di Kabupaten Tangerang maka bisa didapatkan penerapan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang dengan membandingkan klasifikasi rumah di Kabupaten Tangerang dengan data pembangunan rumah di Kabupaten Tangerang. Namun saat ini tidak bisa dilakukan analisis data pembangunan rumah dengan klasifikasi jenis rumah untuk mengetahui penerapan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang karena data yang ada mengenai pembangunan rumah dari pengembang hanya membagi antara rumah subsidi dan rumah komersial. Maka dari itu kedepannya perlu dilakukan pendataan lebih baik untuk mengetahui penerapan hunian berimbang. Berikut merupakan contoh form pendataan yang dapat dilakukan untuk kedepan.

Tabel 5.8 Contoh Tabel Untuk Pendataan Penerapan Hunian Berimbang Rumah Tapak di Kabupaten Tangerang

No	Pengembang	Nama Perumahan	Lokasi (alamat Desa, Kec)	Jenis Rumah	LT/LB	Harga (juta rupiah)	Unit terbangun	Kekurangan unit Hunian Berimbang
1	…	…	…	Sederhana Subsidi		185		
				Sederhana Nonsubsidi		185 - 555		
				Menengah		555 – 2.775		
				Mewah		> 2.775		
2	…	…	…	Sederhana Subsidi		185		
				Sederhana Nonsubsidi		185 - 555		
				Menengah		555 – 2.775		
				Mewah		> 2.775		
3	…	…	…	Sederhana Subsidi		185		
				Sederhana Nonsubsidi		185 - 555		
				Menengah		555 – 2.775		
				Mewah		> 2.775		

Tabel 5.9 Contoh Tabel Untuk Pendataan Penerapan Hunian Berimbang Rumah Susun di Kabupaten Tangerang

No	Pengembang	Nama Perumahan	Lokasi (alamat Desa, Kec)	Jenis Rumah	LB	Harga (juta rupiah)	Unit terbangun	Kekurangan unit Hunian Berimbang
1	…	…	…	Susun Umum		302,4		
				Susun Komersial				
2	…	…	…	Susun Umum		302,4		
				Susun Komersial				
3	…	…	…	Susun Umum		302,4		
				Susun Komersial				

Dari sisi kelembagaan, penerapan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang masih belum terlaksana dengan baik dikarenakan dalam Pelaksanaan Hunian berimbang terdapat banyak OPD yang terlibat. Belum adanya pembagian peran dan kewenangan yang jelas dalam pelaksanaan hunian berimbang. OPD yang terlibat dalam pelaksanaan hunian berimbang antara lain sebagai berikut:

- Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB)
- Dinas Perumahan, Pemukiman, dan Pemakaman (DP3)
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP)
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda)
- Kecamatan

Selain itu, dalam pelaksanaan hunian berimbang terdapat aktor dari Pemerintah Pusat yang antara lain sebagai berikut

- Kementrian Pekerjaan Umum
- Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Kementerian ATR/BPN
- Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3)

Pemerintah Kabupaten Tangerang Perlu berkoordinasi dengan Pemerintah Pusat dalam pelaksanaan hunian berimbang mengingat pemerintah pusat memiliki berbagai bantuan perumahan yang bisa didapatkan.

Sejatinya, Kabupaten Tangerang memiliki modal awal yang cukup untuk penerapan hunian berimbang dikarenakan sudah memiliki payung hukum Perda No.5 Tahun 2018 dimana persyaratan perencanaan perumahan memiliki syarat sebagai berikut:

a. rencana tapak;
b. desain Rumah;
c. spesifikasi teknis Rumah;
d. **rencana kerja perwujudan hunian berimbang**;
e. rencana kerjasama;
f. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
g. rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan; dan
h. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan.

Dalam persyaratan perencanaan perumahan diatas terdapat syarat rencana kerja perwujudan hunian berimbang yang harus dipenuhi. Dengan menjalankan aturan yang sudah ada pada perizinan perumahan, makan akan dapat terlihat gambaran dan pelaksanaan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang.

5.2.2 Permasalahan Penerapan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang

Beberapa permasalahan yang terdapat dalam penerapan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang antara lain sebagai berikut

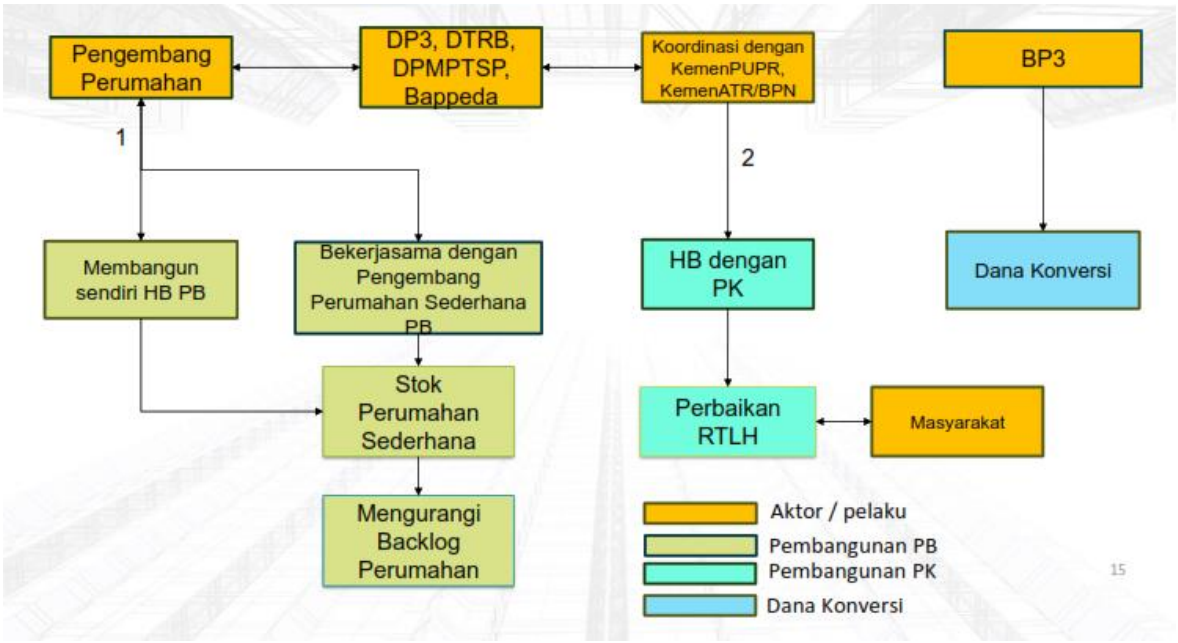
a. Izin awal perumahan hunian berimbang (siteplan awal dengan konsep hunian berimbang)
   Pada perizinan
b. Perumahan sederhana belum/tidak dibangun semestinya (Pelaksanaan di lapangan sedikit membangun rumah sederhana)
c. Belum ada alternatif selain pembangunan baru (peraturan kurang adaptif, hunian berimbang hanya melalui pembangunan baru)
d. Belum tersedianya data pelaksanaan Hunian Berimbang
e. Belum tersedianya lahan untuk perumahaan sederhana pelaksanaan hunian berimbang
f. Belum adanya pembagian peran yang jelas antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta / pengembang dan masyarakat
g. Pembangunan rumah sederhana dalam skema hunian berimbang terkesan seperti pergeseran tanggungjawab penyediaan perumahan dari pemerintah ke pengembang ketika tidak tersedia insentif dari pemerintah
h. Konsep hunian berimbang banyak disalahpahami sebagai hanya sekedar mengurangi backlog, padahal filosofi utamanya adalah menjaga keserasian sosial dalam masyarakat melalui hidup berdampingan diantara beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian.
i. Pasar tanah dilepas ke pasar sehingga harga tanah tidak terkendali.
j. Penerapan konsep hunian berimbang perlu memperhatikan keberagaman daerah, dan tidak menerapkan skema ‘one fit for all’.

k. Konsep hunian berimbang belum terakomodasi/terinternalisasi ke dalam skema Rencana Tata Ruang.
l. Penerapan suatu kebijakan publik dalam hal ini hunian berimbang membutuhkan dasar pijak yang kuat berupa hasil evaluasi pelaksanaan hunian berimbang.
m. Penerapan hunian berimbang membutuhkan penegakan hukum (law enforcement) yang kuat.

5.3 KONSEP PELAKSANAAN HUNIAN BERIMBANG

5.3.1 Tata Kelola dan Kelembagaan

Dalam pelaksanaan hunian berimbang, terdapat banyak stakeholder baik dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang, BP3, dan masyarakat. Tata kelola pelaksanaan hunian berimbang dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 5.2 Tata Kelola Pelaksanaan Hunian Berimbang

Kegiatan-kegiatan dalam pelaksanaan Hunian Berimbang yang dapat dilakukan antara lain sebagai berikut:

- Kolaborasi OPD dalam pembangunan perumahan dan permukiman

Kolaborasi OPD sangat diperlukan karena stakeholder untuk penerapan hunian berimbang sangat banyak. Selain kolaborasi, diperlukan pula

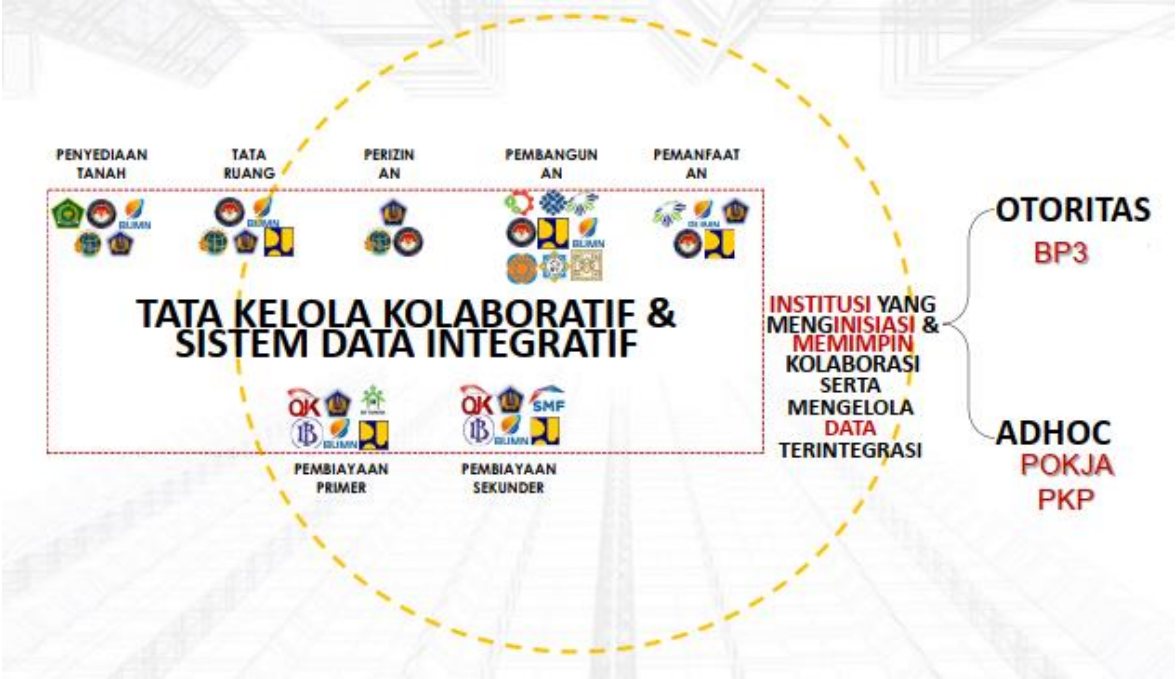
- Koordinasi dengan Pemerintah Pusat
- Koordinasi dan membangun kesepakatan dengan BP3
- Pendataan Implementasi Hunian Berimbang
- Penghitungan konversi
- Penyusunan program Pembangunan Baru dan Perbaikan Kualitas
- Pemilihan lokasi dan Pelaku pembangunan Hunian Berimbang
- Penyusunan Site Plan
- Pelaksanaan Hunian Berimbang

5.3.2 Pentingnya Kolaborasi

Kolaborasi menjadi sebuah paradigma baru birokrasi dalam pelaksanaan pembangunan. Pola sebelumnya dalam perencanaan, penganggaran, organisasi, dan individu dalam pembangunan perumahan yang terpencar, dan inefisien perlu dilakukan perubahan. Pembangunan perumahan diperlukan kolaborasi, berjejaring, dan dinamis sehingga kinerja, integrasi, dan dampaknya akan lebih maksimal.



Gambar 5.3 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Tata Kelola Perumahan



Gambar 5.4 Tata Kelola Kolaboratif dan Sistem Data Integratif

5.3.3 Pembagian Peran dalam Pelaksanaan Hunian Berimbang

Dalam pelaksanaan hunian berimbang diperlukan koordinasi dan kolaborasi antar OPD/lembaga. Pembagian peran antar stakeholder dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.10 Pembagian Peran Antar Stakeholder

StakeHolder	Hunian Berimbang	
	Pembangunan Baru	**Peningkatan Kualitas**
Pemerintah Pusat		Membuat regulasi hunian berimbang untuk peningkatan kualitas
Pemerintah Daerah	• Pendataan implementasi Hunian Berimbang • Menyusun kebijakan Tata Guna Lahan	• Pendataan implementasi hunian berimbang • Pemilihan lokasi

StakeHolder	**Hunian Berimbang**	
	Pembangunan Baru	**Peningkatan Kualitas**
	• Penjaminan ketersediaan lahan • Enabling environment	
Pengembang	Kewajiban melaksanakan hunian berimbang dengan pembangunan baru	Kewajiban melaksanan hunian berimbang dengan perbaikan kualitas
BP3	Sebagai enabler/mengatur	
Masyarakat		Perbaikan rumah tidak layak huni

BAB 6

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI MEWUJUDKAN HUNIAN BERIMBANG DI KABUPATEN TANGERANG

6.1 KESIMPULAN

Kesimpulan Kajian Sistem Pengembangan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut:

1. Belum ada Pendataan Penerapan Hunian Berimbang;
   Pendataan hunian berimbang di Kabupaten Tangerang masih terbatas pada jumlah rumah yang terbangun dan belum diklasifikasikan kepada rumah sederhana, menengah dan mewah sehingga tidak tergambar penerapan hunian berimbang yang ada di Kabupaten Tangerang..
2. Pelaksanaan Hunian Berimbang dapat dilakukan dengan cara:
   a. Pembangunan Hunian Baru
   b. Peningkatan Kualitas sebagai alternatif
3. Belum terlaksananya koordinasi dan kolaborasi OPD/lembaga dalam menangani penerapan Hunian Berimbang di daerah.

6.2 REKOMENDASI

Rekomendasi Kajian Sistem Pengembangan Hunian Berimbang di Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan Pendataan Penerapan Hunian Berimbang;
2. Diperlukan kebijakan Pelaksanaan Hunian Berimbang dapat dilakukan dengan cara:
   a. Pembangunan Hunian Baru:
      i. Siapa pelaku pembangunan HB: 1) dilakukan sendiri ; 2) bekerjasama dengan pelaku pembangunan perumahan sederhana
      ii. Lokasi pembangunan perumahan sederhana HB
   b. Peningkatan Kualitas sebagai alternatif
      i. Regulasi kewajiban HB dengan Peningkatan Kualitas

ii. Lokasi PK penerapan HB

3. Menyepakati pola koordinasi dan kolaborasi OPD dalam pelaksanaan hunian berimbang
4. Diperlukan FGD dengan pengembang skala besar; Diskusi dengan pemerintah pusat.

Beberapa program yang dapat dilakukan untuk implementasi sistem hunian berimbang di Kabupaten Tangerang kedepannya antara lain sebagai berikut:

Tabel 6.1 Program Lanjutan Penerapan Sistem Hunian Berimbang

NO	TOPIK	KETERANGAN
1.	Pendataan Implementasi Hunian Berimbang bagi Pengembang Perumahan Skala besar	Pendataan dilakukan untuk mengetahui kewajiban terhutang Pengembang Besar yang terkena kewajiban Hunian Berimbang
		Hasil pendataan menjadi dasar untuk melakukan tindak lanjut pelaksanaan Hunian Berimbang yang terhutang serta kewajiban Hunian Berimbang ke depan (PIK2), seperti pelaksanaan Hunian Berimbang tidak dalam satu hamparan, bekerjasama dengan pengembang Rumah Sederhana, sampai kemungkinan substitusi Pembangunan Baru (PB) menjadi Peningkatan Kualitas (PK)
2.	Penyusunan Siteplan Pengembangan Jalan Penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih di Kabupaten Tangerang	Penyusunan Siteplan Pengembangan Jaringan Jalan Penghubung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih di Kabupaten Tangerang merupakan tindak lanjut hasil studi yang sudah dilakukan oleh Bappeda kabupaten Tangerang. Kegiatan penyusunan Siteplan diawali dengan pemilihan lokasi yang akan disusun Siteplan.
		Hasil penyusunan Siteplan akan ditindaklanjuti oleh DBMSDA untuk menyusun rencana detail.

NO	TOPIK	KETERANGAN
3.	Studi Dampak Sosial Ekonomi bagi Masyarakat akibat Perubahan dari Hunian Tapak menjadi Hunian Vertikal Rumah Susun	Studi diperlukan untuk mempersiapkan kesiapan masyarakat menempati hunian di Rumah Susun, mengingat masih banyak masyarakat yang lebih memilih tinggal di rumah tapak dibandingkan dengan tinggal di rumah susun.
		Perubahan kebiasaan perilaku masyarakat dari hunian tapak menjadi hunian rumah susun memiliki potensi munculnya konflik sosial di masyarakat yang membutuhkan intervensi kegiatan pendampingan kepada masyarakat untuk mengurangi potensi konflik yang akan muncul.
		Studi ekonomi diperlukan mengingat biaya operasional rumah susun lebih tinggi dibandingkan dengan hunian rumah tapak, sehingga perlu peningkatan ekonomi masyarakat yang tinggal di rumah susun agar mampu membayar uang sewa dan pengeluaran sehari-sehari selama tinggal di rumah susun.
4.	Studi Penghitungan Dana Konversi sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang	Hasil Studi penghitungan dana konversi sebagai dasar penentuan pembangunan rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan rumah umum dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret.
5.	Pendampingan Masyarakat dalam Pelaksanaan	Pendampingan masyarakat dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah memiliki tujuan agar tersedia tanah untuk kepentingan umum dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat yaitu Konsolidasi Tanah

NO	TOPIK	KETERANGAN
	Konsolidasi Tanah di PPSB Solear	Swadaya yaitu Konsolidasi Tanah yang merupakan prakarsa masyarakat.
		Kegiatan pendampingan masyarakat sangat diperlukan untuk menyiapkan kesiapan masyarakat agar dapat berpartisipasi aktif sebagai prasyarat kegiatan Konsolidasi Tanah.
		Pendampingan masyarakat sangat diperlukan karena berdasarkan Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2019 bahwa Konsolidasi Tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60 % (enam puluh persen) dari peserta Konsolidasi Tanah
6.	Identifikasi Kawasan Pesisir dan Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah Tentang Kawasan Pesisir yang Dilindungi di Kabupaten Tangerang	Kegiatan Identifikasi dan Penyusunan Naskah Akademis diperlukan untuk merespon kebutuhan pentingnya Pemerintah Kabupaten Tangerang memiliki suatu dokumen Roadmap perencanaan dan pengembangan sektor kelautan dan perikanan
7.	Penyusunan Siteplan dan DED Penataan Kawasan Permukiman Pesisir di Kabupaten Tangerang	Penyusunan Siteplan dan DED penataan kawasan pesisir yang dilindungi sangat dibutuhkan agar rencana yang sudah disusun ditindaklanjuti dengan pembangunan.
		Penyusunan Siteplan dan DED akan dilakukan secara bertahap pada lokasi yang terpilih terlebih dahulu