2017

NASKAH AKADEMIK

Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kerjasama LP2M Unmul dan Pemerintah Kota Bontang

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kami haturkan kehadirat Allah SWT, atas berkah dan rahmatNya Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat disusun dan selesai sesuai dengan rencana. Naskah akademik disusun atas dasar semangat dan kebutuhan, hak dasar dalam pemenuhan ekspektasi masyarakat, dan akomodasi berbagai gagasan kritis dan kreatif tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Akhirnya, semua gagasan dan konsep yang telah dirumuskan dalam naskah akdemik dimaksud dapat terwujud, sehingga kerja dan inovasi intelektual yang telah dikerjakan mampu memberikan manfaat bagi masayarakat.

Penyusnan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bontang, dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Team penyusun naskah akademik telah bekerja melakukan analisis, dan interpretasi terhadap berbagai gagasan dan aspirasi publik tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, berdasarkan kaidah ilmiah dan kajian metodologis. Berbagai forum telah dilaksanakan dalam rangka menghimpun saran dan masukan, baik dialog, seminar, diskusi yang melibatkan pakar (akademisi), lembaga non pemerintah, dan *stakeholders* lainnya, serta kajian literature atau mengkritisi sumber tertulis (dokumen kebijakan, hasil penelitian, dan data statistik). Berbagai saran dan masukan, hasil kajian dan hasil pemikiran secara filosofis, sosiologi, dan yuridis dielaborasi ke dalam naskah akademik Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara umum, naskah akademik dapat menghasilkan konsep yang ideal dan teoritis terhadap Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Beragam faktor eksternal telah diperhitungkan, melalui pengungkapan berbagai fakta dan informasi tentang lingkungan strategis (nasional maupun global) yang akan sangat berpengaruh terhadap kinerja pemerintah kurun waktu 2012-2032 (RTRW), 2016-2036 (RDTR-PZ). Lingkungan strategis yang sangat penting, yang berhubungan dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Naskah akademik pada dasarnya disusun melalui pertimbangan berbagai kecenderungan hasil pemikiran terkini, pengalaman pelaksanaan rencana program, dan situasi lingkungan strategik berbagai kebutuhan pembangunan nasinal, sehingga sangat ideal sebagai basis pemikiran dalam perumusan konsep kebijakan strategis dan praktis Perumahan dan Kawasan Permukiman di

masa mendatang. Berdasarkan hal dimaksud, maka konsep kebijakan berupa naskah akademik sangat penting untuk Pemerintah Daerah Kota Bontang, terutama dalam upaya mempertahankan dan memperbaiki kinerja pembangunan daerah dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka perlu kiranya dilaksanakan berbagai upaya agar semua *stakeholder* dapat meningkatkan pemahaman dan penguasaan materi, dan substansi gagasan yang terkandung didalamnya.

Akhir kata, kami memberikan penghargaan kepada Pemerintah Daerah Kota Bontang dan team penyusuan naskah akademik Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan semua yang telah memberikan kinerjanya secara teknis dan pikiran berupa kajian intelektual, baik pejabat fungsional, pejabat struktural, peneliti, dan seluruh staf di lingkungan Kota Bontang.

Bontang, Desember 2017

TEAM

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**
DAFTAR ISI ..... **iii**
DAFTAR TABEL ..... **v**
DAFTAR GAMBAR ..... **vi**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Identifikasi Permasalahan 8
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik 10
D. Metode Penelitian 11
1. Bahan Hukum 11
2. Sumber Data 13
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS **15**
A. Kajian Teoritis 15
1. Karakteristik Perumahan dan Permukiman 19
2. Kebijakan Permukiman dalam RTRW 20
B. Kajian Tentang Asas 26
C. Kajian terhadap Kondisi Eksisting Kota Bontang 30
1. Gambaran Umum Kota Bintang 30
2. Tinjauan Arahan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Bontang Tahun 2005 – 2025 51
3. Tinjauan Arahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Bontang Tahun 2016 – 2021 56
4. Tinjauan Arahan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang 61
5. Kondisi Wilayah per Kelurahan di Kecamatan 96
6. Kajian Implikasi Penerapan Sistem Baru 113
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT **115**
A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 115
B. Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bulungan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Bontang 116
C. Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 117

D. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725); 122
E. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058); 124
F. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 124
G. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan 125
H. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman 126
I. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman 127
J. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012-2032 128
K. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 129
L. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh..... 130

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS 132

A. Landasan Filosofis 132
B. Landasan Sosiologis..... 133
C. Landasan Yuridis..... 135

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH 137

A. Ketentuan Umum 137
B. Materi Muatan 143

BAB VI PENUTUP 144

A. Kesimpulan 144
B. Saran..... 144

LAMPIRAN DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN 148

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Luas Wilayah Administrasi dan Jumlah RT tiap Kelurahan di Kota Bontang 32
Tabel 2.2. Penggunaan Tanah di Kota Bontang 33
Tabel 2.3 Penggunaan Lahan Wilayah Laut Kota Bontang..... 34
Tabel 2.4 Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2010-2015 35
Tabel 2.5 Jumlah Penduduk menurut Struktur Umur dan Rasio Beban Ketergantungan (RBK) di Kota Bontang Tahun 2010-2015 36
Tabel 2.6 Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Yang Bekerja Menurut Lapangan Usaha (orang), Tahun 2011 – 2015 37
Tabel 2.7 Aspek Pelayanan Umum dalam Bidang Perumahan Kota Bontang 39
Tabel 2.8 Aspek Pelayanan Umum dalam Bidang Pertanahan Kota Bontang Tahun 2010-2015 40
Tabel 2.9 Perkembangan Jumlah Penduduk di Atas Garis Kemiskinan 41
Tabel 2.10 Realisasi APBD Kota Bontang Tahun Anggaran 2011-2015..... 44
Tabel 2.11 Panjang Jalan Kota berdasarkan jenis Permukaan di Kota Bontang 2000–2014 (Km) 46
Tabel 2.12 Sarana Air Bersih di Kota Bontang 2006-2014 47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Peta Rencana Kawasan Strategis 48
Gambar 2.2. Peta Kota Bontang 56
Gambar 2.3. Peta Kegiatan Rencana Pembangunan Pengembangan dan Kawasan Pemukiman (RPJKP) Kota Bontang 62
Gambar 2.4. Peta Kecamatan Bontang Utara..... 102
Gambar 2.5 Peta Kecamatan Bontang Selatan..... 108
Gambar 2.5. Peta Kecamatan Botang Barat 112

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan aktualisasi pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Ketersediaan rumah yang layak huni baik dalam bentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun merupakan sarana pendidikan dan pengembangan kepribadian yang lebih responsif yang dapat meningkatkan kewibawaan bangsa dalam pergaulan dunia. Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat

yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.[1]

Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, 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.

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia

[1] Artikel berjudul "Kajian Teori Perumahan Dan Permukiman", diakses dari situs http://studyandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-dan-permukiman.html

Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis dan ideal bagi kesejahteraan rakyat[2].

Berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan hak kepada setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pengaturan tersebut menujukkan adanya pengaturan hak atas perumahan dan hak untuk melakukan usaha. Berdasarkan pengaturan tersebut pemerintah daerah wajib memberikan pelayanan publik[3] dalam 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 Kota Bontang sebagai salah satu bagian dari kabupaten/kota di Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan kewenangannya memiliki sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat.

Prinsip dasar dalam sebuah konsepsi negara hukum berdasarkan pada adanya suatu legitimasi[4] pemerintah daerah 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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

---

[2] Artikel berjudul "Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)", diakses dari situs https://perencanaankota.blogspot.co.id/2009/04/kebijakan-dan-strategi-nasional.html

[3] Sirajuddin, 2012, Hukum Pelayanan Publik, Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi, Setara Press, Malang, halaman 77

[4] Aminuddin Ilmar, 2014, Hukum Tata Pemerintahan, Prenadamedia Group, Jakarta, halaman 95

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Daerah berdasarkan otonomi dan tugas pembantuan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (2) UUD 1945, bahwa pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.[5] Dasar hukum pembentukan Peraturan Daerah dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan dasar hukum pembentukan peraturan daerah terdapat dalam Pasal 236 untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan tugas pembantuan.

Undang-undang tersebut hakekatnya otonomi daerah,[6] urusan Pemerintahan wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi: a. pendidikan; b. kesehatan; c. pekerjaan umum dan penataan ruang; d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman; e. ketenteraman, ketertiban umum, dan pelindungan masyarakat; dan f. sosial. Urusan Pemerintahan yang wajib dilakanakan salah satunya perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Hal tersebut sejalan dengan kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang

[5] Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Idonesia Tahun 1945
[6] Pasal 11 dan 12 Undang-undang Republik Idonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia; b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan; c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan e. mendorong iklim investasi asing.

Kebijakan tersebut merupakan kebijakan publik dalam konteks otonomi daerah terhaadap pengaturan hak atas perumahan dan hak untuk melakukan usaha.[7] Berdasarkan pengaturan tersebut pemerintah daerah wajib memberikan pelayanan publik dalam 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. Pemerintah daerah bertanggung jawab penyediaan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh kota Bontang. terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di pesisir dan padat penduduk di perkotaan.[8]

Kota Bontang secara Administrasi Letak dan Luas Kota Bontang, antara 1170 23’ - 1170 38’ Bujur Timur 00 01’ - 00 12’ Lintang Utara Batas Utara Kabupaten Kutai Timur Timur Selat Makassar Selatan Kabupaten Kutai Kartanegara Barat Kabupaten Kutai Timur Luas Kota Bontang 159,0303 km² terdiri dari atas 3

[7] Budi Winarno, 2012, Kebijakan Publik, Teori, Proses, dan Studi Kasus, Caps, Yogyakarta, halaman 2

[8] Joseph De Chiara, 1994, Lee E. Koppelman. Standar Perencanaan Tapak. Halaman: 91-95

Kecamatan, 15 Kelurahan/Desa dan jumlah penduduk mencapai 166.868 ribu jiwa pada tahun 2017. Secara Nasional kedudukan Kota Bontang sebagai sistem perkotaan (PKN) meliputi kawasan perkotaan Balikpapan, Tenggarong, Samarinda dan Bontang. Serta sebagai salah satu kawasan andalan di Kaltim sebagai Pusat Industri Strategis nasional, sebagai Pusat Pengolahan Migas, Pusat Pemerintahan Kota, Pusat Perdagangan Regional, Pusat Koleksi dan Distribusi barang Regional dan Pusat Pengolahan Perikanan. Dengan demikian pertumbuhan dan perkembangannya tidak dapat lepas dari pertumbuhan dan perkembangan wilayah eksternalnya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012-2032[9] ayat (1) Wilayah perencanaan RTRW Kota Bontang meliputi seluruh wilayah administrasi Kota Bontang yang terdiri dari 3 (tiga) kecamatan : a. Kecamatan Bontang Utara; b. Kecamatan Bontang Selatan; dan c. Kecamatan Bontang Barat. (2) Kota Bontang secara geografis terletak 0001' Lintang Utara - 0012' Lintang Utara dan 117023' Bujur Timur - 117038' Bujur Timur, dengan luas 14.780 (empat belas ribu tujuh ratus delapan puluh) hektar. (3) Batas-batas wilayah perencanaan RTRW meliputi: a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Kutai Timur; b. Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Makasar; c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara; dan d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kutai Timur.

Pemanfaatan ruang sesuai dengan Perda RTRW Tahun 2012-2032, semakin meningkatnya pola pengembangan dan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman kota; semakin meningkatnya pola pengendalian terhadap pencemaran dan

[9] Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012-2032

perusakan lingkungan; semakin optimalnya program-program pengelolaan RTH (Ruang Terbuka Hijau); meningkatnya kualitas lingkungan hidup yang baik dan sehat; semakin optimalnya program pengembangan sistem informasi dan sistem pendaftaran tanah; semakin menurunnya kasus-kasus sengketa atau konflik-konflik masalah pertanahan.

Kebutuhan sarana dan prasarana serta fasilitas pelayanan publik yang semakin meningkat seiring dengan perkembangan penduduk dan kemajuan aktivitas sosial budaya dan ekonomi masyarakat. Untuk itu diperlukan ketersediaan sarana prasarana perkotaan yang cukup yang meliputi pemenuhan kebutuhan perumahan layak dan dapat terjangkau, sarana prasarana lingkungan seperti sanitasi, ruang hijau, air bersih dan persampahan, sarana telekomunikasi, sarana perhubungan dan transportasi, sarana prasarana berkaitan dengan energi alternatif dan tenaga listrik yang dibutuhkan masyarakat luas.

Kota Bontang tidak luput dari masalah kependudukan, sebagai salah satu kota industri migas dan Pupuk serta turunannya, senantiasa mengalami pertumbuhan fisik maupun sosial. Arus perkembangan penduduk di Kota Bontang tergolong relatif tinggi, pertambahan penduduk dan aktivitas masyarakat perlu didukung dengan ketersediaan lahan yang memadai. Jumlah penduduk telah melampaui daya dukung dalam menyediakan fasilitas yang layak bagi penduduknya sehingga menuntut penyediaan fasilitas yang dapat memberikan pelayanan serta penyebaran fasilitas yang merata dalam mendukung aktivfitas penduduk. Fasilitas tersebut tentu berada di lingkungan permukiman yang mendukung aktivitasnya secara efektif dan efisien.

Untuk mengoptimalkan capaian pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi warganya, serta memberikan arah yang jelas dalam pencapaian kebijakan perumahan dan permukiman sebagaimana yang diamanahkan dalam RPJP, RPJM, RTRW, RDTR-PZ, dan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh Permukiman Kumuh Kota Bontang, maka diperlukan pengaturan yang terarah dan terencana dalam bentuk kajian yang namanya naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang.[10]

Berdasarkan Pedoman Penyusunan RP3KP sesuai dengan Keputusan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 12 tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota, bahwa RP3KP merupakan acuan/payung bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Muatan pokok RP3KP ditingkat Kabupaten/Kota merupakan acuan untuk mengatur penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman secara teratur, terencana, dan terorganisasi.

B. Identifikasi Permasalahan

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Kepala daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Konsep otonomi daerah, dimana Pemerintah Daerah sebagai representatif masyarakat daerah masih memegang fungsi kontrol (dengan

[10] Jazim Hamidi, 2008, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, halaman 27

kedudukan sebagai regulator) dalam hal mengawasi, sehingga diharapkan penerapan pembentukan peraturan daerah tidak keluar dari konsep pelaksanaan otonomi daerah.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

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

Identifikasi masalah akan diuraikan dalam daft naskah akademik tersebut, ada 4 (empat) pokok masalah,[11] sebagai berikut:

1. Bagaimana menyusun Naskah Akademik dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
2. Bagaimana materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
3. Bagaimana pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis atas pengaturan Perumahan dan kawasan Pemukiman
4. Bagaimana sasaran, ruang lingkup, jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penanganan perumahan dan permukiman dalam rangka menyusun Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah di Kota Bontang
2. Merumuskan materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Permukiman
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Raperda

[11] Lihat Lampiran Pertama, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Metode yuridis normatif dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) atas peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman. Metode yuridis empiris dilakukan dengan menganalisis data-data yang ada dan menggambarkan kondisi sosial masyarakat dan pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman.

1. Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, sebagai berikut:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2) Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang

Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3962);

3) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).
5). Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615)
8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883)
9) Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2012 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 35)
10) Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2016 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 38)
11) Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 2 Tahun 2017 tetang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2017 Nomor 2)

2. Sumber Data

Data-data yang digunakan untuk penyusunan naskah akademik ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diambil dari sumbernya melalui kegiatan survei langsung di Kota Bontang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman beserta kondisi sosial

masyarakat Kota Bontang, hasil diskusi yang diperoleh dari *Focus Group Discussion* (FGD), rapat dengar pendapat maupun wawancara dengan dinas terkait di Kota Bontang. Data sekunder adalah data yang di peroleh dari instansi pemerintah yang relevan dan berwenang di Kota Bontang.

BAB II
KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Pemerintah Daerah 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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.[12] Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, 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. Peraturan daerah merupakan bagian integral dari konsep peraturan perundang-undangan, salah satu unsur fundamental bagi penyelenggaraan pemerintahaan berdasarkan atas hukum.[13]

---

[12] Artikel Berjudul Tanggung Jawab Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman http://download.portalgaruda.org/article.php?article=32436&val=2306

[13] Suko Wiyono, 2006, Otonomi Daerah dalam Negara Hukum Indonesia, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Faza Media, Jakarta, halaman 75

Pemerintah daerah merupakan kebijakan keputusan untuk menetapkan[14] Peraturan Daerah sebagai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, dalam rangka memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung. Kebijakan umum[15] pembangunan perumahan diarahkan untuk:

a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
e. mendorong iklim investasi asing.

Penduduk yang merupakan komponen utama suatu kota, terutama kota Bontang hendak melindungi berbagai gangguan alami dan melangsungkan kehidupan sosial, memerlukan tempat

[14] Agus Dwiyanto, 2011, Mengembangkan Kepercayaan Publik Melalui Reformasi Birokrasi, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, halaman 63s
[15] Charles O. Jones, 1984, An Introduction to the Study of Public Publicy, Third Edition. Monterey: Books/Cole Publishing Company, halaman 25.

hunian atau perumahan yang membentuk satu kesatuan permukiman, terdapat 5 (ima) fasilitas yang perlu disediakan di suatu lingkungan permukiman, meliputi: (1) penyediaan air bersih, (2) penyaluran air kotor, (3) pembuangan limbah padat, (4) drainase, dan (5) jalan lingkungan.[16]

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bontang berperan dalam membangun dan meningkatkan kualitas perumahan. Target kinerja adalah tersedianya perumahan bagi seluruh masyarakat dan meningkatnya kualitas permukiman yang ada termasuk peremajaan kawasan kumuh dan perbaikan rumah kurang layak huni. Untuk mewujudkan penyediaan dan perbaikan perumahan yang berkualitas.

Pembangunan perumahan diperlukan untuk merealisasikan upaya perwujudan pembangunan melalui peningkatan kuantitas dan kualitas perumahan, perbaikan rumah kurang layak huni, peremajaan kawasan kumuh di kota secara sistematis, terpadu, dan terukur untuk masyarakat berpenghasilan rendah, perbaikan rumah kurang layak huni, dan perbaikan/peremajaan kawasan kumuh di setiap kelurahan.[17]

Pengertian dan jenis bentuk rumah diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 21 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan KawasanPemukiman[18]

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

[16] Raldi Hendro Koestoer dkk, 2011, Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, halaman 75
[17] Ernadya Syaodih, 2015, Manajemen Pembangunan Kabupaten dan Kota, PT. Rafika Aditama, Bandung, halaman 140
[18] Pasal 1 dan 21 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
4. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
5. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
6. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
8. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Penyelenggaraan Perumahan Pasal 19 (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga

negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Pasal 20 (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi:

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

(2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

Pasal 22 (1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan. (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. rumah tunggal;
b. rumah deret; dan
c. rumah susun

1. Karakteristik Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, sedangkan Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dirumuskan karakteristik perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagai berikut, yaitu:

1) Merupakan satuan entitas perumahan dan permukiman;
2) Kondisi bangunan tidak memenuhi syarat, tidak teratur dan memiliki kepadatan tinggi;
3) Kondisi sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat (batasan sarana dan prasarana ditetapkan dalam lingkup keciptakaryaan), yaitu:
   a. Jalan Lingkungan,
   b. Drainase Lingkungan,
   c. Penyediaan Air Bersih/Minum,
   d. Pengelolaan Persampahan,
   e. Pengelolaan Air Limbah,
   f. Pengamanan Kebakaran.
   g. Ruang terbuka hijau (RTH)
   h. Ipal terpadu, mandiri, dan sumur resapan

Karakteristik tersebut selanjutnya menjadi dasar perumusan kriteria dan indikator dalam proses identifikasi lokasi perumahan dan permukiman.

2. Kebijakan Permukiman dalam RTRW

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bontang, kawasan perumahan eksisting di wilayah Kota Bontang dibedakan dalam dua kawasan:

a. Perumahan di wilayah darat

Kawasan ini terdiri atas perumahan instansional, perumahan industri, real estate serta permukiman swadaya; umumnya sudah terintegrasi baik dengan sistem kota bahkan yang terletak di pusat kota mempunyai aksesibilitas yang tinggi. Untuk permukiman swadaya masyarakat yang tidak sesuai

dengan perencanaan dan aturan kota, akan menimbulkan degradasi kualitas lingkungan dan cenderung menciptakan kekumuhan perkotaan.

Sementara itu, perumahan industri, perumahan instansional, *real estate*/*developer* cenderung menjadi kawasan permukiman yang teratur dan tertata baik. Perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan selama ini terkadang kurang memperhitungkan/menghargai kondisi lingkungan alam sekitar sehingga dapat merusak lingkungan dan menimbulkan bencana (tanah longsor, banjir, gersang/ kekeringan, dll). Pada permukiman di perkotaan dimana nilai tanah semakin tinggi, menyebabkan kepadatan permukiman menjadi sangat padat/*high density*, sehingga menimbulkan banyak permasalahan lingkungan, tata ruang , maupun sosial budaya. Perumahan di pusat kota banyak mengalami perubahan fungsi menjadi kawasan perdagangan maupun *mix uses*, mengingat letaknya yang strategis dan tingginya nilai lahan sehingga berdampak terhadap berubahnya masterplan kota. Pada perumahan yang padat dan cenderung kumuh, kuallitas infrastruktur dan fasilitas mengalami penurunan nilai layanan karena sudah tidak mencukupi untuk kepadatan bangunan yang ada.

b. Perumahan di atas air

Perumahan di atas air yang terletak di tepi pantai, cenderung tidak terintegrasi baik dengan sistem kota sehingga aksesibilitas kawasan relatif sulit kecuali melalui laut, terkecuali pada permukiman di atas air di Kelurahan Loktuan dan Bontang Kuala yang berada di kawasan pariwisata. Umumnya tidak/kurang terlayani oleh sistem dan hirarki pelayan Pusat Kota maupun Pusat Lingkungan, perumahan

nelayan merupakan embrio dari kawasan yang dapat berkembang menjadi kawasan yang lebih luas (sub pusat kota/lingkungan). Perkembangan kawasan perumahan ini tidak terlalu merusak habitat flora dan fauna maupun bentuk alam yang ada, karena sistem pembangunannya yang masih tradisional/alami dan dalam jumlah yang tidak terlalu besar. Namun pencemaran dari sampah dan limbah penduduk dapat merusak ekologi pantai, karena belum dikelola secara terencana dan komprehensif. Penataan bangunan dan lingkungan yang kurang/tidak terencana tumbuh tidak teratur dan cenderung menjadi permukiman kumuh dan tidak sehat/higienis. Karena letaknya yang jauh dari pusat kota, maka cenderung kurang terlayani oleh infrastruktur/prasarana kota (jalan, air bersih, persampahan, drainase, limbah/sanitasi). Fasilitas umum dan sosial yang ada pada umumnya berskala lingkungan dengan kualitas dan pelayanan yang kurang mencukupi.

Pengembangan kawasan perumahan di wilayah Kota Bontang adalah sebagai berikut:

a. Pengembangan kawasan perumahan baru didorong perkembangannya melalui penyiapan lahan Kasiba atau Lisiba. Kecenderungan upaya pengembangan lahan rawa melalui reklamasi rawa yang potensial untuk dikembangkan sebagai cadangan lahan bagi kepentingan pengembangan kegiatan perkotaan, salah satu diantaranya adalah perumahan.
b. Pengembangan permukiman di atas rawa akan terkait dengan pengembangan badan perairan, dapat dikembangkan model permukiman yang bernuansa perairan dengan memanfaatkan kondisi dan karakteristik perairan sehingga memiliki nilai estetika sebagai satu aspek potensi

(konsep waterfront city). Kawasan yang potensial untuk pengembangan kegiatan perumahan rawa/perairan ini adalah: Kelurahan Bontang Kuala, Bontang Baru, Bontang Lestari, Tanjung Laut Indah dan Berebas Pantai.

c. Beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan di dalam pengembangan kawasan perumahan adalah:
   a) Kecenderungan untuk memanfaatkan kawasan terbangun di sekitarnya dalam wujud kegiatan perkotaan seperti perdagangan dan jasa, perkantoran, dan industri serta ketersediaan berbagai sarana dan fasilitas pendukungnya,
   b) Menghindari kawasan pusat kota, namun memiliki aksesibilitas yang baik dari dan menuju kawasan ke pusat-pusat aktivitas perkotaan,
   c) Harga lahan yang relatif rendah.
d. Dengan pertimbangan tersebut, maka kawasan yang terdapat di wilayah sebelah selatan kota memiliki daya tarik bagi pengembang perumahan sejalan dengan perkembangan kegiatan perkotaan (perkantoran pemerintah dan kegiatan penunjang lainnya). Perumahan yang dihentikan pertumbuhannya meliputi permukiman yang masih terdapat di dalam/sekitar hutan lindung. Perumahan ini meskipun dalam jumlah dan luas yang tidak terlalu signifikan tapi pola semacam ini lambat laun akan merusak ekologi hutan.
e. Perumahan yang diatur/dibatasi pertumbuhannya, meliputi:
   a) Perumahan nelayan yang tumbuh cenderung tidak teratur dan menutup akses publik ke arah laut atau tumbuh menginterverensi kawasan hutan bakau/mangrove,
   b) Perumahan perkotaan yang tidak teratur/tidak mengikuti perencanaan kota dan cenderung menimbulkan kekumuhan dalam kota,

c) Perumahan di kawasan perdagangan, di tepi jalan yang peruntukannya tidak saling menunjang dan tidak sesuai dengan fungsi kawasan tersebut,
d) Permukiman di atas laut, dengan menata kawasan perumahan sehingga tidak merusak lingkungan.

f. Perumahan yang didukung pertumbuhannya, meliputi:
a) Perumahan industri, dengan meningkatkan infrastruktur di sekitar kawasan dan terkait dengan jaringan infrastruktur kota. Perumahan ini meliputi: BSD KIE (Bukit Sekatub Damai) di Kelurahan Gunung Elai; Pama Persada di Kelurahan Bontang Lestari; HOP PT. Badak (HOP I,II, III) di Kelurahan Satimpo; HOP PT. Badak (HOP VI) di Kelurahan Gunung Elai; KYC (Kaltim Ciptayasa) di Kelurahan Api-Api; KPR BTN PKT di Kelurahan Belimbing; Indominco di Kelurahan Telihan.
b) Perumahan instansional dan perumahan yang dibangun oleh developer, umumnya mempunyai pola perencanaan yang mengikuti kaidah perencanaan kota yang ada, hanya saja masih belum memanfaatkan kondisi alam sebagai potensi kawasan. Lokasi ini meliputi perumahan.
c) Disnaker di Kelurahan Telihan; Korpri I – II di Kelurahan Bontang Lestari; Rudal di Kelurahan Gunung Elai; Polres di Kelurahan Gunung Elai; SMKN II di Kelurahan Gunung Elai; Perum Bontang Permai di Kelurahan Api-Api; Lembah Asri; dan Pesona Bukit Sintuk.
d) Perumahan swadaya di dalam kota yang sudah tertata bentuk kavling dan jaringan infrastrukturnya, hanya saja aturan KDB dan GSB perlu dikontrol pelaksanaannya di lapangan.

e) Perumahan nelayan, dengan menata kawasan perumahan sehingga lebih teratur dan terdapat keseimbangan antara area untuk permukiman dengan area untuk fasilitas umum dan ruang terbuka.

Pengembangan kawasan perumahan di wilayah Kota Bontang terdiri atas pengembangan perumahan terencana, perumahan swadaya, perumahan di atas pantai, perumahan di atas rawa, dan rumah susun, sebagai berikut:

a. Kawasan Perumahan Terencana

Diarahkan di bagian selatan dan sebagian kecil ke arah barat kota. Permukiman ini untuk kawasan dengan kapling tipe-tipe besar dan sebagai rumah peristirahatan/cottage/vila dengan kemampuan keuangan penghuninya yang kuat. Kawasan permukiman dengan kepadatan rendah ini terdapat di Kelurahan Bontang Lestari, diantaranya: Pagung, Baltim, dan di sekitar kawasan pusat kota yaitu di kawasan pusat pemerintahan

b. Kawasan Perumahan Swadaya

Perumahan ini timbul secara spontan, proporsi distribusinya akan menyebar pada BWK I, II dan III. Pengaturan bangunan perlu dikendalikan sesuai dengan pemanfaatan zoningnya, sehingga tidak menimbulkan kesan kumuh dan tidak teratur.

c. Kawasan Perumahan di atas Rawa

Berkaitan dengan pengembangan permukiman rawa, akan terkait dengan pengembangan badan perairan, sehingga dapat dikembangkan model permukiman yang bernuansa perairan dengan memanfaatkan kondisi dan karakteristik perairan sehingga memiliki nilai estetika sebagai satu aspek potensi (konsep *waterfront city*).

d. Pengembangan Rumah Susun

Pengembangan rumah susun baik sewa maupun milik akan diprioritaskan untuk menunjang kawasan industri dan nelayan, perumahan kembali untuk rumah ilegal yang membutuhkan rumah. Alokasi ruang di setiap kelurahan di Kota Bontang. Rekomendasi tingkat ketinggian adalah 6 lantai dengan 1 Twin Blok (TB) seluas 1,2 ha.

B. Kajian Tentang Asas

Asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, telah dipositipkan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011. Dalam undangundang sebagaimana dimaksud, asas yang bersifat formal diatur dalam Pasal 5 dan asas yang bersifat materiil diatur dalam Pasal 6. Pengertian masing-masing asas ini dikemukakan dalam penjelasan pasal dimaksud. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas yang bersifat formal pengertiannya dapat dikemukakan berikut.

Berdasarkan Pasal 5 UU 12/2011 mengatur:

1. kejelasan tujuan
2. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat
3. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan
4. dapat dilaksanakan
5. kedayagunaan dan kehasilgunaan
6. kejelasan rumusan
7. Keterbukaan

Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Materiil diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU 12/2011 antara lain:

1. Pengayoman
2. Kemanusiaan
3. Kebangsaan

4. Kekeluargaan
5. Kenusantaraan
6. Bhinneka Tunggal Ika
7. Keadilan
8. Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan
9. Ketertiban dan Kepastian Hukum
10. Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan

Asas-asas tersebut kemudian membimbing para legislator dalam perumusan norma hukum ke dalam aturan hukum, yang berlangsung dengan cara menjadikan dirinya sebagai titik tolak bagi permusan norma hukum dalam aturan hukum. Dalam penyusunan Rancangan Peraturan Derah tentang Perumahan dan kawsan perumahan terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

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

Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi

masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

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

Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspekaspek perumahan dan kawasan

permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

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

Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

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.

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

Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan

menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

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

C. Kajian terhadap Kondisi Eksisting Kota Bontang

1. Gambaran Umum Kota Bintang

Kota Bontang semula merupakan bagian dari Kabupaten Kutai dan menjadi daerah otonom berdasarkan Undang–Undang No. 47 tahun 1999 tentang Pemekaran Provinsi dan Kabupaten, bersama–sama dengan Kabupaten Kutai Timur dan Kabupaten Kutai Kertanegara.

Luas wilayah Kota Bontang yang hanya 159,03 km^2 tersebut terdiri dari wilayah laut seluas 349,77 km^2 (70,30%) dan wilayah darat seluas 147,80 km^2 (29,70%). Sejak disahkannya Peraturan Daerah Kota Bontang No. 17/2002 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan Bontang Barat pada 16 Agustus 2002, Kota Bontang terbagi menjadi 3 (tiga) kecamatan, yaitu Kecamatan Bontang Selatan, Kecamatan Bontang Utara, dan Kecamatan Bontang Barat. Luas masing-masing kecamatan yaitu Kecamatan Bontang Selatan seluas 109,24 km^2, Kecamatan Bontang Utara seluas 31,85 km^2, dan

Bontang Barat seluas 17,93 km^2. Kelurahan yang terluas yaitu Bontang Lestari dengan luas 87,20 km^2.

Kota Bontang terletak antara 117°23' sampai dengan 117°38' Bujur Timur dan 0°01' sampai dengan 0°12' Lintang Utara. Wilayah Kota Bontang di sebelah utara dan barat berbatasan dengan Kabupaten Kutai Timur, sebelah timur dengan Selat Makassar, dan sebelah selatan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara.

Dilihat dari posisi geostrategisnya Kota Bontang terletak di pesisir tengah Kalimantan Timur menghadap langsung ke Selat Makasar yang dengan panjang pantai ± 24,4 km. Wilayah tersebut merupakan Alur Laut Kepulauan Indonesia II (ALKI II) dan Internasional sehingga potensial untuk mendukung berkembangnya interaksi wilayah Kota Bontang dengan wilayah luar, baik dalam skala nasional, regional maupun internasional. Kondisi ini menjadikan Kota Bontang memiliki beberapa pelabuhan diantaranya: 3 (tiga) terminal khusus, 2 (dua) pelabuhan umum dan 1 (satu) pelabuhan pendaratan ikan.

Untuk mendorong tumbuhnya sektor jasa kelautan, pemerintah berupaya membangunan pelabuhan serta jaringan jalan untuk akses keluar masuk Kota Bontang. Dengan ketersediaan tersebut Kota Bontang akan menjadi jalur transportasi penumpang dan barang bagi Kaltim untuk wilayah tengah.

Berkembangnya Kota Bontang sangat erat kaitannya dengan keberadaan PT. Badak dan PT. Pupuk Kaltim beserta afiliasinya. Untuk menarik investor agar berinvestasi di Kota Bontang maka pemerintah menyiapkan kawasan industri baru serta membangun bandara umum.

Pesisir Kota Bontang memiliki ekosistem dasar yang lengkap karena terdiri dari hutan mangrove, padang lamun dan terumbu karang. Kondisi ini menggambarkan bahwa Kota Bontang juga memiliki potensi untuk wisata bahari dan wisata mangrove selain perikanan. Sebagian terumbu karangnya masih baik sehingga dapat dikembangkan untuk lokasi diving dan snorkling. Hutan mangrove memiliki jenis yang bervariasi sehingga cocok untuk ekowisata.

Tabel 2.1.
Luas Wilayah Administrasi dan Jumlah RT tiap Kelurahan di Kota Bontang

Kecamatan/Kelurahan		Luas Wilayah (km^2)	Jumlah RT
Bontang Selatan		**109,2422**	
1.	Berbas Pantai	0,5918	24
2.	Berbas Tengah	0,8835	62
3.	Tanjung Laut Indah	3,0592	33
4.	Satimpo	16,1215	25
5.	Tanjung Laut	1,3774	38
6.	Bontang Lestari	87,2088	19
Bontang Utara		**31,8542**	**205**
1.	Api Api	2,1530	42
2.	Bontang Baru	2,2163	28
3.	Bontang Kuala	7,8948	20
4.	Guntung	11,1869	18
5.	Guntung Elai	5,0164	45
6.	Loktuan	3,3868	52
Bontang Barat		**17,9339**	
1.	Belimbing	9,6141	51
2.	Kanaan	6,0167	12
3.	Gunung Telihan	2,3031	31
	Jumlah	**159,03**	

Sumber : Kecamatan-Kecamatan Dalam Angka 2017

1) Penggunaan Lahan

Penggunaan tanah terbesar masih berupa semak belukar sebesar 6.870,98 ha (46,49%). Penggunaan lainnya terdiri dari hutan sejenis seluas 2.764,48 ha (18,70%), bakau seluas 1.115,51 ha (7,55%), tambak seluas 328,18 ha (2,19%), pekarangan seluas 972,87 ha (6,58%), rumah/bangunan gedung seluas, 1.355,56 ha (9,170%)

dan fasilitas umum seluas 562,43 ha (3,13%). Jenis penggunaan lahan secara terperinci dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2.2.
Penggunaan Tanah di Kota Bontang

No	Jenis Penggunaan Tanah	Luas	
		Hektar	%
1	**Permukiman**		
	a. Rumah/Bangunan Gedung	1.355,56	9,17
	b. Pekarangan	972,87	6,58
	c. Fasilitas Sosial	29,76	0,20
	d. Fasilitas Umum	462,43	3,13
	e. Permukiman Atas Air	53,94	0,36
	f. Jasa	69,52	0,47
2	**Tambak**	**323,18**	**2,19**
3	**Kawasan Industri/Pabrik**		
	a. PT. Pupuk Kaltim	192,46	1,30
	b. PT. Badak NGL	278,07	1,88
	c. Industri terbatas	7,77	0,05
4	**Rawa**	**53,54**	**0,36**
5	**Danau/Waduk/Situ**	**15,11**	**0,10**
6	**Hutan Kota**	**196,98**	**1,33**
7	**Hutan Sejenis**	**2.764,48**	**18,70**
8	**Bakau**	**1.115,51**	**7,55**
9	**Belukar**	**6.870,98**	**46,49**
10	**Tanah Terbuka**	**17,83**	**0,12**
	Jumlah	**14.780,00**	**100,00**

Sumber : Naskah Akademik RTRW Kota Bontang, 2010

Penggunaan wilayah laut dan pesisir Kota Bontang cukup kompleks. Pada wilayah tersebut telah terdapat banyak aktivitas masyarakat maupun swasta yang menjadikan potensi pengembangan wilayah lautnya sangat sempit. Penggunaan ruang laut yang terbesar adalah untuk alur pelayaran. Gambaran pemanfaatan lahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2.3
Penggunaan Lahan Wilayah Laut Kota Bontang

No	Penggunaan	Luas (Ha)	%
A	**Flat**		
	- Gosong karang	940	2,69
	- Pasir	158	0,45
	- Pasir lumpur	100	0,29
B	**Terumbu karang**	**2.799**	**8,00**
C	**Alur pelayaran**		
	- PT. Badak NGL	1.311	3,75
	- PT.PKT	3.464	9,90
D	**Area efektif untuk kegiatan perikanan**	**9.384**	**26,83**
E	**Penggunaan lain (alur rakyat, alur Tanjung laut, &**	**16.821,0**	**48,092**
	Luas Total Wilayah Laut	**34.977,00**	**100,00**

Sumber : Naskah Akademik RTRW Kota Bontang, 2010

Kota Bontang merupakan kota pesisir yang terlihat dari luasan wilayah lautnya yang dominan sekitar 70,30%. Namun demikian dengan melihat karakteristik fisik laut dan banyaknya kegiatan yang sudah ada di wilayah tersebut menjadikan potensi pengembangan wilayah laut sangat sempit. Potensi untuk kegiatan perikanan sekitar 9.384 ha atau sekitar 26,83% dari luas wilayah laut Kota Bontang, sedangkan pengunaan lahan terbesar di wilayah laut Kota Bontang adalah untuk alur pelayaran, baik alur pelayaran swasta, rakyat maupun alur pelayaran nasional.

3) Kependudukan

Berdasarkan data BPS, bahwa Jumlah penduduk Kota Bontang pada tahun 2015 sebesar 163.326 jiwa dengan laju pertumbuhan 2,32 %. Tingkat kepadatan penduduk tertinggi pada tahun 2015 terdapat di Kecamatan Bontang Utara sebesar 2.700 jiwa per km^2 disusul Kecamatan Bontang Barat sebesar 1.625 jiwa per km^2 dan Kecamatan Bontang Selatan sebesar 619 jiwa per km^2.

Komposisi penduduk Kota Bontang tahun 2015 terdiri atas laki-laki 85.522 jiwa dan perempuan 77.804 jiwa. Selama lima tahun terakhir menjelaskan bahwa jumlah penduduk laki-laki masih lebih banyak dari pada jumlah penduduk perempuan. Sex Rasio atau Rasio jenis kelamin pada tahun 2015 adalah 110 atau dengan kata lain setiap 100 orang penduduk perempuan terdapat 110 orang penduduk laki-laki di Kota Bontang. Jumlah penduduk 5 tahun terakhir dapat disampaikan pada tabel berikut ini.

Tabel 2.4
Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2010-2015

Tahun	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Laju Pertumbuhan	Sex Rasio (%)
2010	75.422	68.261	143.683	4,61	110
2011	77.714	70.697	148.411	3,29	110
2012	79.723	72.366	152.089	2,48	111
2013	81.718	74.062	155.780	2,43	110
2014	83.641	75.974	159.614	2,46	110
2015	85.522	77.804	163.326	2,33	110

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bontang, 2015

Pertumbuhan Kota Bontang didominasi oleh penduduk usia produktif. Hal ini sebagai gambaran bahwa pertumbuhan yang terjadi bukan karena pertumbuhan penduduk alami tetapi akibat migrasi. Dari rasio jenis kelamin tergambar bahwa pertumbuhan penduduk laki-laki lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk perempuan. Ini menjadi petunjuk bahwa banyaknya pendatang yang datang untuk mengadu nasib di Kota Bontang sebagian besar pendatang adalah penduduk laki-laki. Selanjutnya, gambaran pertumbuhan penduduk berdasarkan kelompok umur dapat disampaikan berikut ini.

Tabel 2.5
Jumlah Penduduk menurut Struktur Umur dan Rasio Beban Ketergantungan (RBK) di Kota Bontang Tahun 2010-2015

Tahun	Umur			Jumlah	RBK
	0 -14 Tahun	15 -64 Tahun	65+ Tahun		
2010	45.942	95.806	1.591	143.683	49,61
2011	50.198	97.514	1.518	149.230	53,03
2012	49.319	102.819	1.926	154.064	49,59
2013	51.141	110.432	2.078	163.651	48,20
2014	52.345	113.015	2.136	167.494	48,21
2015	49.805	111.282	2.239	163.326	47,00

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2015

Dari tabel diatas terlihat bahwa pertumbuhan penduduk Kota Bontang tahun 2010-2015 rata-rata didominasi oleh migrasi penduduk usia produktif. Pertumbuhan tersebut diduga terkait dengan kondisi Kota Bontang yang merupakan daerah industri yang cenderung menjadi tujuan bagi penduduk usia produktif untuk mendapatkan pekerjaan.

Kehadiran pendatang dari berbagai penjuru tanah air ke Kota Bontang menjadikan penduduk menjadi heterogen baik dari segi suku maupun agama. Menurut agama yang dianut, penduduk Kota Bontang mayoritas beragama Islam yang jumlahnya mencapai 88,96%. Berikutnya adalah penduduk yang beragama Kristen sebanyak 8,95%, Katholik sebanyak 1,82 %, Hindu sebanyak 0,20 % dan Budha 0,07 %. Perbedaan suku dan agama tersebut menyebabkan Kota Bontang kaya akan adat istiadat dan kebudayaan daerah.

Ditinjau dari pola distribusi tenaga kerja menurut lapangan usaha di Kota Bontang, pada tahun 2015 untuk tiga sektor tertinggi adalah perdagangan besar, eceran, rumah makan dan hotel sebesar 17,47 persen, jasa-jasa sebesar 17,12 persen dan industri pengolahan 9,97 persen.

Distribusi tenaga kerja menurut lapangan kerja selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2.6
Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Yang Bekerja Menurut Lapangan Usaha (orang), Tahun 2011 – 2015

No.	LAPANGAN USAHA	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Pertanian	4.583	5.848	9.373	7.809	2.758
2.	Pertambangan dan penggalian	6.203	5.301	5.707	5.589	4.710
3.	Industri Pengolahan	6.558	6.718	2.197	5.485	9.997
4.	Listrik, gas dan air	1.234	173	290	190	460
5.	Bangunan	5.730	5.038	7.318	6.192	8.624
6.	Perdagangan besar, eceran, rumah makan dan hotel	14.326	17.964	19.035	23.468	17.474
7.	Angkutan, penggudangan & komunikasi	2.873	2.695	2.931	2.043	3.726
8.	Keuangan, asuransi, usaha sewa bangunan, tanah & jasa perusahaan	2.620	6.855	2.197	4.529	4.496
9.	Jasa Kemasyarakatan	15.272	10.490	15.370	13.221	17.126
10.	Lainnya	4.583	4.398	0	0	
	Jumlah	**63.982**	**65.480**	**64.417**	**68.526**	**69.371**

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bontang, 2015

Nilai rata-rata kebutuhan hidup minimum Kota Bontang dari tahun ke tahun terus meningkat. Tahun 2010 sebesar Rp. 1.665.600,- tahun 2011 menjadi Rp. 1.828.023,-. Sedangkan untuk rata-rata upah minimum regionalnya pada tahun 2012 sebesar Rp. 1.298.000,- pada tahun 2013 meningkat menjadi Rp. 1.765.000,- pada tahun 2014 menjadi Rp. 2.622.000,- dan pada tahun 2015 menjadi sebesar Rp. 2.750.925,-.

Komposisi penduduk Kota Bontang ditinjau dari jenjang pendidikan tertinggi yang ditamatkan tahun 2015 (umur 15 tahun keatas) yaitu Tidak Tamat SD 20.254 orang; tamat SD sebanyak 21.649 orang; tamat SMP sebanyak 22.077 orang; tamat SMA sebanyak 46.704 orang; dan Akademi/universitas sebanyak 13.202 orang.

Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk Kota Bontang yang berumur 15 tahun ke atas sebagian besar telah lulus SLTA/Sederajat. Diagram yang menunjukkan jenjang pendidikan tertinggi penduduk Bontang dapat ditampilkan berikut ini.

4) Perumahan

Pembangunan di bidang perumahan bertujuan untuk mewujudkan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur, Indikator kinerja pembangunan pada pelayanan urusan perumahan di Kota Bontang yaitu rumah tangga pengguna air bersih, rumah tangga pengguna listrik, rumah tangga bersanitasi, lingkungan pemukiman kumuh dan rumah layak huni.

Setiap tahun, rumah tangga pengguna air bersih cenderung meningkat. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah yang cukup intensif dalam pelaksanaan program-program yang terkait langsung dengan upaya peningkatan kapasitas layanan air bersih baik melalui program-program pada Dinas Pekerjaan Umum maupun melalui dukungan penyertaan modal pada PDAM. Pemerintah juga secara intensif berkoordinasi dengan PLN untuk medorong peningkatan kapasitas layanan energi sebagai bagian dari kewajiban pemerintah dalam rangka pemenuhan pelayanan publik. Melalui kebijakan terkait yang telah dilaksanakan, pada tahun 2015 persentasi rumah tangga pengguna listrik Kota Bontang telah mencapai 100%.

Selain itu, lingkungan pemukiman kumuh cenderung menurun. Hal ini dapat terjadi karena adanya dukungan dari swasta maupun Pemerintah Pusat dan Provinsi Kaltim

untuk melakukan perbaikan rumah tidak layak huni. Berikut gambaran aspek pelayanan bidang perumahan di Kota Bontang sebagaimana tabel berikut.

Tabel 2.7
Aspek Pelayanan Umum dalam Bidang Perumahan Kota Bontang
Tahun 2011-2015

No	Uraian	Tahun				
		2011	2012	2013	2014	2015
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1.	Rumah tangga pengguna air bersih	50,20	56,35	61,63	67,23	72,86
2.	Rumah tangga pengguna listrik	84,00	99,54	100,00	100,00	100,00
3.	Rumah tangga bersanitasi	80,16	80,13	80,13	80,03	80,03
4.	Lingkungan pemukiman kumuh	0,13	0,13	0,08	0,08	0,073
5.	Rumah layak huni	62,77	62,96	62,96	67,21	67,84
6.	Cakupan Pelayanan Penerangan Jalan Umum (%)	30,59	39,71	41,24	41,18	47,35

Sumber: Dinas PU, 2015, DKP dan PMK, 2015, PLN dan PDAM 2015

4) Pertanahan

Persentase luas lahan bersertifikat pada tahun 2014 baru mencapai 26,43%. Jumlah tersebut masih sangat kecil sehingga diperlukan upaya untuk mendorong masyarakat mensertifikatkan lahannya. Hal tersebut tentunya akan memudahkan pengawasan dan pengendalian dalam pemanfaatan lahan sesuai peruntukannya.

Sebagai daerah baru, Kota Bontang juga mengalami permasalahan menyangkut tanah Negara. Jumlah kasus tanah negara pada tahun 2014 yang dapat diselesaikan sebanyak 96,40%. Jumlah tersebut diharapkan akan menurun terus agar tanah-tanah yang memiliki legalitas

yang jelas sehingga tidak terjadi sengketa lahan di masa mendatang.

Adapun pelayanan pemerintah terkait dengan bidang pertanahan dapat dipaparkan sebagai berikut :

Tabel 2.8
Aspek Pelayanan Umum dalam Bidang Pertanahan Kota Bontang
Tahun 2010-2015

No	Uraian	Tahun					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Persentase luas lahan	25,17	26,59	29,00	26,43	26,43	26,63
2.	Penyelesaian kasus tanah Negara	65,63	71,88	84,37	96,40	96,40	83,33
3.	Penyelesaian izin lokasi	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber : Bagian Pemerintahan Setda, 2015

5) Presentase Penduduk di Atas garis Kemiskinan

Permasalahan kemiskinan merupakan permasalahan pembangunan Kota Bontang yang masih sangat memerlukan penanganan serius dari Pemerintah Kota Bontang. Dengan jumlah penduduk yang relatif sedikit dibanding kabupaten/kota lainnya, persentase penduduk miskin menjadi relatif tinggi. Hingga tahun 2014 menurut perhitungan BPS, persentase penduduk miskin Kota Bontang secara perlahan terus mengalami penurunan. Hal ini terlihat dari meningkatnya persentase penduduk di atas garis kemiskinan, dimana pada tahun 2014 telah mencapai 94,85 %. Dibandingkan data tahun 2011 persentase penduduk di atas garis kemiskinan mengalami peningkatan lebih dari satu persen. Berikut ditampilkan data perkembangan penduduk Kota Bontang yang berada di atas garis kemiskinan periode 2011-2014.

Tabel 2.9
Perkembangan Jumlah Penduduk di Atas Garis Kemiskinan

No	Indikator	2011	2012	2013	2014	2015
1	Garis Kemiskinan (Rp.)	335.764	383.200	422.951	454.392	N/A
2	Jumlah penduduk di atas garis miskin (Jiwa)	139.141	143.989	147.862	151.399	N/A
3	Persentase	93,75	94,67	94,85	94.85	N/A

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2015 (diolah)

6) Kemampuan Keuangan Daerah

Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Bontang dilaksanakan dalam suatu sistem terintegrasi diwujudkan dalam APBD yang setiap tahun ditetapkan dengan Peraturan Daerah. APBD merupakan instrumen yang berfungsi untuk menciptakan disiplin dalam proses pengambilan keputusan terkait dengan kebijakan pendapatan maupun belanja daerah. Struktur APBD Kota Bontang terdiri dari (1) Penerimaan Daerah yang didalamnya terdapat pendapatan daerah dan penerimaan Pembiayaan Daerah; (2) Pengeluaran Daerah yang didalamnya terdapat Belanja Daerah dan Pengeluaran Pembiayaan Daerah.

Struktur APBD Kota Bontang terdiri atas: (1) Penerimaan Daerah yang di dalamnya terdapat Pendapatan Daerah dan Penerimaan Pembiayaan Daerah; (2) Pengeluaran Daerah yang di dalamnya terdapat Belanja Daerah dan Pengeluaran Pembiayaan Daerah. Secara umum komponen APBD terdiri dari:

a. Komponen Pendapatan:

Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari Hasil Pajak Daerah, Hasil Retribusi Daerah, Pendapatan Hasil

Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan, dan Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah;

Dana Perimbangan yang berasal dari Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus; serta Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah yang berasal dari Pendapatan Hibah, Dana Darurat, Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemerintah Daerah lainnya, Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus, dan Bantuan Keuangan dari Provinsi atau Pemerintah Daerah Lainnya, dan Penerimaan Lain-Lain.

b. Komponen Belanja:

Belanja Tidak Langsung yang didalamnya terdiri atas Belanja Pegawai, Belanja Bunga, Belanja Subsidi, Belanja Hibah, Belanja Bantuan Sosial, Belanja Bantuan Keuangan Kepada Provinsi/Kabupaten/Kota dan Pemerintah Desa Lainnya, dan Belanja Tidak Terduga; dan Belanja Langsung yang didalamnya terdiri atas Belanja Pegawai, Belanja Barang dan Jasa, serta Belanja Modal.

c. Komponen Pembiayaan:

Penerimaan Pembiayaan Daerah yang didalamnya terdiri atas Sisa Lebih Perhitungan Anggaran Tahun Anggaran Lalu, Penerimaan Kembali Pemberian Pinjaman, dan Penerimaan Piutang Daerah;

Pengeluaran Pembiayaan Daerah yang didalamnya terdiri atas Pembentukan Dana Cadangan, Penyertaan Modal (Investasi) Pemerintah Daerah, dan Pembayaran Pokok Utang; serta Sisa Lebih Pembiayaan Anggaran Tahun Berjalan. Ringkasan APBD Kota Bontang

berdasarkan rincian obyek pendapatan, belanja dan pembiayaan dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2.10
Realisasi APBD Kota Bontang Tahun Anggaran 2011-2015

NO	URAIAN	2011	2012	2013	2014	2015
PENDAPATAN DAERAH		**1.247.338.561.630,54**	**1.484.501.942.787,61**	**1.409.772.375.146,63**	**1.455.043.424.236,08**	**1.352.095.367.932,46**
Pendapatan Asli Daerah		**88.169.806.581,23**	**96.732.453.663,73**	**125.663.166.385,87**	**160.367.872.157,65**	**142.424.180.607,86**
1	Hasil Pajak Daerah	27.908.404.760,41	36.145.578.819,82	51.768.747.070,00	85.510.814.538,48	56.524.423.482,00
2	Hasil Retribusi Daerah	3.663.367.153,00	4.512.252.870,63	5.729.690.011,51	4.834.719.564,38	6.699.402.396,64
3	Hasil Pengelolaan Kekayaaan Daerah yang Dipisahkan/Bagian Laba Usaha	9.816.808.264,20	7.061.099.486,67	7.243.464.076,74	6.300.524.567,09	5.154.371.245,26
4	Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah	46.781.226.403,62	49.013.522.486,61	60.921.265.227,62	63.721.813.487,70	74.045.983.483,96
Dana Perimbangan		**976.947.605.197,00**	**1.136.383.763.043,00**	**1.004.128.296.521,00**	**1.028.580.014.543,00**	**1.004.702.597.328,00**
1	Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak	878.192.760.197,00	1.001.840.039.043,00	864.018.968.521,00	875.394.238.543,00	797.314.031.328,00
2	Dana Alokasi Umum/Subsidi Daerah Otonom	93.934.545.000,00	134.543.724.000,00	140.109.328.000,00	153.185.776.000,00	104.682.726.000,00
3	Dana Alokasi Khusus/Dana Pembangunan Daerah	4.820.300.000,00	-	-	-	102.705.840.000,00
Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah		**182.221.149.852,31**	**251.385.726.080,88**	**279.985.912.239,76**	**266.095.537.535,43**	**204.968.589.996,60**
1	Pendapatan Hibah	1.873.824.500,00	-	-	-	-
2	Dana Darurat	-	-	-	-	-
3	Dana Bagi Hasil Pajak dari Propinsi dan Pemerintah Daerah Lainnya	122.571.499.000,00	138.015.740.000,00	166.434.296.600,00	146.236.046.600,00	145.108.405.050,00
4	Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus	33.245.879.820,00	21.445.333.000,00	24.694.230.000,00	37.364.636.000,00	28.887.693.000,00
5	Bantuan Keuangan dari Pemerintah Daerah Lainnya	23.790.100.000,00	91.004.316.200,00	86.532.600.000,00	78.989.105.250,00	28.905.300.000,00
6	Penerimaan Lain-Lain	739.846.532,31	920.336.880,88	2.324.785.639,76	3.505.749.685,43	2.067.191.946,60
BELANJA DAERAH		**974.961.948.483,00**	**1.262.164.566.361,28**	**1.488.260.558.664,36**	**1.388.006.250.627,31**	**1.664.595.109.458,00**
Belanja Tidak Langsung		**375.000.708.289,00**	**404.599.292.643,04**	**388.711.335.178,39**	**354.668.799.928,31**	**436.074.019.636,00**
Belanja Langsung		**599.961.240.194,00**	**857.565.273.718,24**	**1.099.549.223.485,97**	**1.033.337.450.699,00**	**1.228.521.089.822,00**
Surplus/(Defisit)		**272.376.613.147,54**	**222.337.376.426,33**	**-78.488.183.517,73**	**67.037.173.608,77**	**(312.499.741.525,54)**
Penerimaan Pembiayaan Daerah		**18.655.799.144,65**	**243.241.846.792,19**	**457.579.223.218,52**	**329.096.039.700,76**	**345.448.213.309,53**
1	Sisa Lebih Perhitungan Anggaran Daerah Tahun Sebelumnya	18.655.799.144,65	243.241.846.792,19	457.579.223.218,52	329.096.039.700,76	345.448.213.309,53

Pengeluaran Pembiayaan Daerah		**47.790.565.500,00**	**8.000.000.000,00**	**50.000.000.000,00**	**50.685.000.000,00**	**6.926.295.000,00**
1	Penyertaan Modal (Investasi) Pemerintah Daerah	-	8.000.000.000,00	50.000.000.000,00	50.685.000.000,00	6.926.295.000,00
2	Pembayaran Pokok Utang	47.790.565.500,00	-	-	-	-
Pembiayaan Netto		**(29.134.766.355,35)**	**235.241.846.792,19**	**407.579.223.218,52**	**278.411.039.700,76**	**338.521.918.309,53**

Sumber : DPPKA Kota Bontang 2016

7) Keadaan Fasilitas Wilayah/Infrastruktur

Keberadaan infrastruktur akan meningkatkan mobilitas manusia dan barang antar daerah dan antara kabupaten/kota, yang meliputi fasilitas transportasi (jalan, jembatan, pelabuhan), fasilitas kelistrikan, fasilitas komunikasi, fasilitas pendidikan, dan fasilitas air bersih. Tersedianya infrastruktur yang memadai merupakan nilai tambah bagi perwujudan pembangunan daerah:

Tabel 2.11
Panjang Jalan Kota berdasarkan jenis Permukaan di Kota Bontang 2000–2014 (Km)

Tahun	Jalan Kabupaten				
	Aspal	Kerikil	Tanah	Lainnya	Jumlah
2006	37.270	8.940	30.470	51.180	127.860
2007	37.270	8.940	30.474	51.180	127.864
2008	59.480	8.936	31.040	62.970	162.426
2009	60.270	88.830	4.246	9.080	162.426
2010	73.288	1.486	21.827	97.855	194.456
2011	71.444	1.485	21.300	100.227	194.456
2012	70.582	1.485	21.300	101.089	194.456
2013	71.444	1.485	21.300	100.227	194.456
2014*)	93.445	1.485	20.694	79.533	195.157

Sumber data : Dinas Pekerjaan Umum Kota Bontang, 2014

1) Air Bersih

Penyediaan air yang bersih dan layak digunakan untuk keperluan sehari-hari dapat dipenuhi dengan tersedianya Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM). Jumlah pelanggan PDAM Kota Bontang pada tahun 2016 mencapai 23.411 pelanggan, mengalami peningkatan sebesar 8,36% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Seiring dengan peningkatan jumlah pelanggan, banyaknya air minum yang disalurkan pada

PDAM Kota Bontang juga mengalami peningkatan sebesar 15,19%.

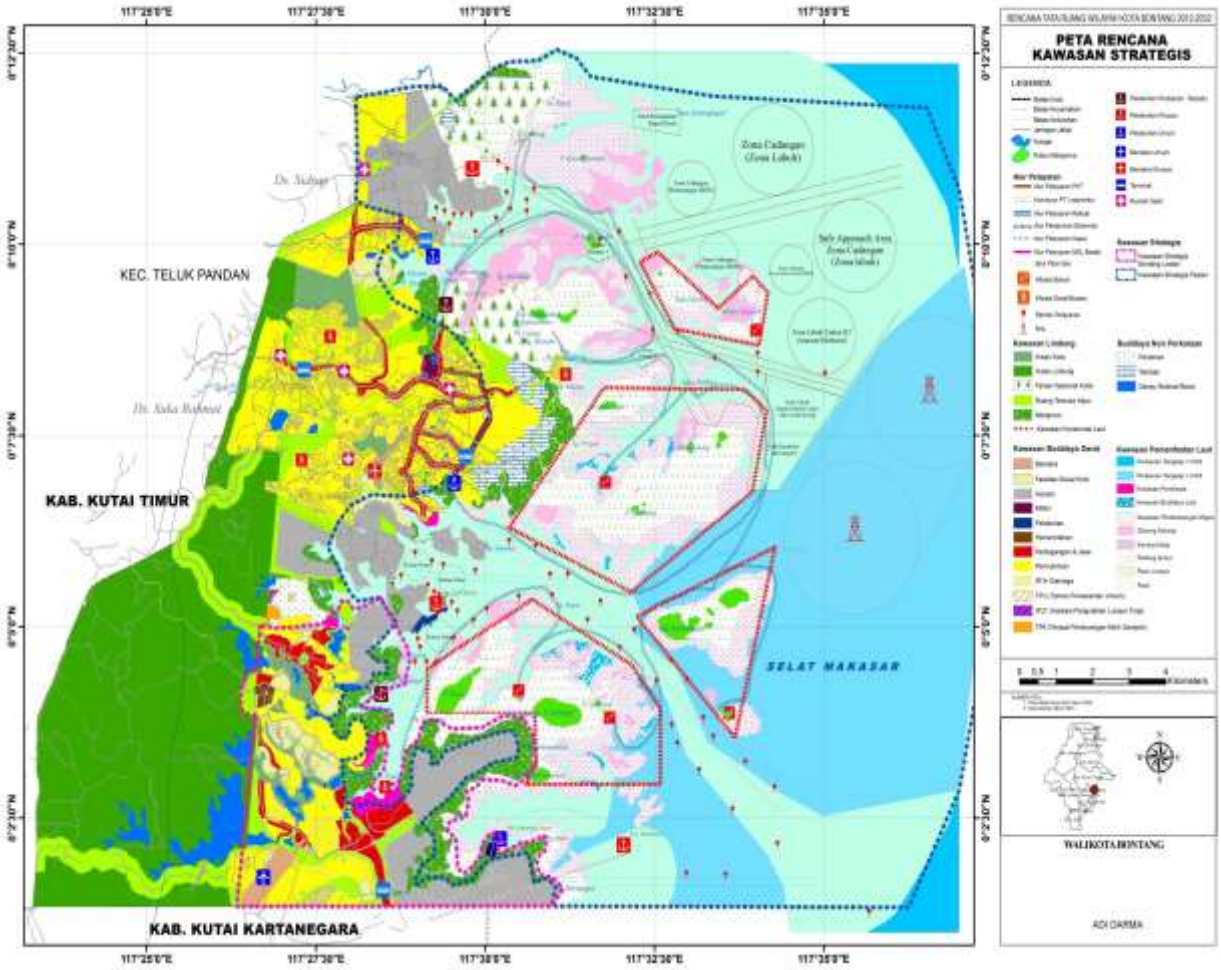
Tabel 2.12
Sarana Air Bersih di Kota Bontang 2006-2014

Tahun	Air Baku Utama (m3)	Jumlah Pelanggan	Kapasitas Produksi (Liter/detik)	Jumlah Air Disalurkan (M3)	Tingkat bocor (%)	Layanan Rumah Tangga (%)
2006	4,459,867.00	9,053.00	143.39	4,163,250.00	6.65	45.79
2007	4,833,235.00	9,795.00	215.48	4,468,222.00	7.55	47.63
2008	5,066,672.00	10,784.00	196.81	4,693,910.00	7.36	50.72
2009	5,227,348.00	11,567.00	243.05	4,854,458.00	7.13	52.72
2010	5,396,500.00	12,087.00	233.51	4,963,173.00	8.03	52.57
2011	5,789,495.00	12,622.00	251.06	5,254,410.00	9.24	53.09
2012	5,690,016.00	15,170.00	180.81	5,803,454.00	-4.13	60.82
2013	4,989,534.46	17,055.00	182.09	5,433,147.00	-9.24	154.604
2014	4,156,744.00	18,245.00	221.32	3,929,920.00	5.18	64.01

Sumber: PDAM Kota Bontang, 2015

2) Tinjauan Arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bontang Tahun 2012 – 2032

Gambar 2.1. Peta Rencana Kawasan Strategis



Berdasarkan Pasal 53 ayat (1-4) Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bontang Tahun 2012 – 2032 bahwa:

(1) Pengembangan kawasan perumahan di Kota Bontang terdiri atas :

a. Pengembangan perumahan kepadatan tinggi;

b. Pengembangan perumahan kepadatan sedang; dan
c. Pengembangan perumahan kepadatan rendah.

(2) Pengembangan perumahan kepadatan tinggi diarahkan di Kelurahan Bontang Kuala, Berbas Pantai, Loktuan, dan perumahan di atas air dengan pembatasan jumlah perumahan.

(3) Pengembangan perumahan kepadatan sedang diarahkan di Kelurahan Gunung Elai, Bontang Baru, Api-api, Berbas Tengah, Tanjung Laut, Tanjung Laut Indah, Satimpo, Telihan, Kanaan, Belimbing, dan Guntung dengan arahan pengembangan menahan laju pertumbuhan.

(4) Pengembangan perumahan kepadatan rendah diarahkan pada kawasan Kelurahan Bontang Lestari.

Sedangkan untuk arahan Pengaturan Zonasi kawasan perumahan diatur pada Pasal 79 ayat (1-4) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bontang Tahun 2012–2032, pada, yang menyebutkan bahwa :

(1) Kawasan perumahan merupakan kawasan untuk tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang mendukung bagi perikehidupan dan penghidupan.

(2) Pembagian zonasi dalam kawasan perumahan untuk penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Peraturan Zonasi didasarkan pada klasifikasi kepadatan rendah, sedang, dan tinggi berdasarkan batasan ketentuan yang berlaku.

(3) Upaya pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan perumahan ditujukan untuk menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan dan tipe yang bervariasi untuk mewujudkan lingkungan hunian yang sehat, nyaman, selamat, aman, dan asri sesuai dengan ragam kepadatan dan tipe hunian yang dikembangkan.

(4) Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perumahan, yaitu :

a. Dapat menampung kegiatan yang terkait langsung dengan kegiatan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukungnya;

b. Garis Sempadan Bangunan (GSB) mempertimbangkan aspek keselamatan dan kebisingan suara sesuai dengan fungsi jaringan jalan dan fungsi kawasan, dengan GSB sedikitnya 2 meter untuk kapling kurang dari 60 m^2;

c. Tinggi bangunan maksimum mempertimbangkan daya dukung lahan, kawasan keselamatan operasi penerbangan serta mempertimbangkan aspek keselamatan penghuni; dan

d. Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum diatur mengenai Rencana Pengaturan KDB, KLB Maksimum, dan KDH Maksimum.

2. Tinjauan Arahan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Bontang Tahun 2005 – 2025

Pada Perda Kota Bontang Nomor 5 Tahun 2011 tentang RPJPD Kota Bontang Tahun 2005 – 2025, Berdasarkan Visi dan Misi Kota Bontang yang berbunyi sebagai berikut:

Visi : "Kota Maritim Berkebudayaan Industri yang Berwawasan Lingkungan dan Mensejahterakan Masyarakat"

Misi :

1) Meningkatkan kualitas sumber daya manusia (SDM) Kota Bontang yang berkebudayaan industri, berakhlak mulia dan bermartabat;
2) Meningkatkan kualitas tata pemerintahan yang baik (*good governance*);
3) Meningkatkan kualitas lingkungan hidup Kota Bontang; dan
4) Memperkuat struktur ekonomi Kota Bontang dengan sektor maritim sebagai penopang pembangunan ekonomi dan tetap menjaga keseimbangan industri migas dan non-migas.

Pencerminan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Bontang, tercermin pada misi ke-3, yaitu meningkatkan kualitas lingkungan hidup Kota Bontang. Pada misi ke-3 tersebut terdapat beberapa sasaran yang ingin dicapai, antara lain :

a. Adanya sarana dan prasarana dasar, tata ruang, dan wilayah perkotaan dibangun sesuai kebutuhan dan tuntutan perdagangan, jasa dan masyarakat diharapkan tidak hanya untuk pertumbuhan kota, tetapi harus berorientasi terhadap daya dukung dan pertimbangan keseimbangan lingkungan; dan

b. Terbangunnya konsep pembangunan yang berwawasan lingkungan, meningkatkan penataan ruang dan pertanahan, meningkatkan kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana perkotaan termasuk kepada perlindungan masyarakat dari bencana dan meningkatkan ketentraman dan ketertiban kota.

Strategi pencapaian misi "Meningkatkan kualitas lingkungan hidup Kota Bontang" adalah sebagai berikut :

1) Penataan Ruang

Strategi 1 : Pengembangan struktur ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Arah Kebijakan :

a. Pengembangan struktur ruang yang menuju pada pertumbuhan wilayah sekaligus mengurangi kesenjangan antar wilayah;
b. Penyediaan infrastruktur dalam mendukung struktur ruang wilayah sesuai RTRW; dan
c. Penataan kota untuk menjaga keseimbangan budidaya dengan daya dukugn lingkungan.

Strategi 2 : Perencanaan dan Pemanfaatan Ruang

Arah Kebijakan :

a. Penataan ruang melalui kegiatan perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif dan partisipatif dengan memperhatikan rencana kawasan strategis skala nasional maupun provinsi; dan
b. Pemanfaatan ruang wilayah sesuai RTRW dengan tetap mendukung keseimbangan ekologis.

Strategi 3 : Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah berdasarkan fungsi kawasan dalam menopang daya dukung lingkungan untuk jangka panjang Arah kebijakan :

a. Pengendalian dan pengelolaan kawasan sesuai fungsi ruang dalam RTRW; dan
b. Penataan kota dengan menyediakan alternatif sarana transportasi umum atau individu yang terintegrasi dengan baik.

2) Perumahan dan Permukiman

Strategi 1 : Pembangunan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan Arah kebijakan :

a. Pembinaan dam peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman disertai dengan penyediaan infrastruktur dasar yang memadai;
b. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman sesuai tingkat kemampuan pendapatan masyarakat;
c. Penataan dan revitalisasi kawasan permukiman kumuh; dan
d. Penataan dan pembatasan permukiman di atas air dalam rangka perlindungan ekosistem pesisir dan Green Belt.

Strategi 2 : Air Bersih Arah kebijakan :

a. Penyediaan drainase kota, embung, daerah resapan dan ruang terbuka hijau yang mampu mengurangi genangan air dan mencegah terjadinya banjir; dan
b. Penyediaan air bersih yang memenuhi syarat dengan cakupan layanan mendekati 90 % oleh pemerintah.

3) Lingkungan Hidup

Strategi 1 : pengembangan kerangka dasar pembangunan daerah yang berwawasan lingkungan Arah kebijakan :

a. Peningkatan kualitas dan kuantitas sumberdaya manusia khususnya dalam rangka penanganan sumberdaya alam dan lingkungan hidup;

b. Peningkatan peran serta masyarakat dan stakeholder lainnya dalam pengelolaan lingkungan;
c. Penetapan perangkat hukum lingkungan dan penegakannya;
d. Perlindungan terhadap keanekaragaman hayati beserta habitatnya, fauna dan flora spesifik yang ada;
e. Perlindungan kualitas air permukaan yang memenuhi syarat untuk diolah sebagai air baku;
f. Membangun kerjasama dengan pelaku industri untuk menekan pencemaran air, tanah, dan udara agar tidak melebihi ambang batas baku mutu lingkungan; dan
g. Membangun kerjasama dengan pelaku industri mengembangkan teknologi industri yang dapat mengurangi emisi CO2 dan Gas Rumah Kaca serta usaha-usaha yang mampu menurunkan kadar CO2 di udara.

Strategi 2 : Pengelolaan lingkungan hidup dalam mewujudkan kelestarian lingkungan Arah kebijakan :

a. Perlindungan terhadap kawasan-kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan lindung dan kawasan konservasi laut dalam rangka perlindungan hewan trrestrial dan biota laut yang dilindungi;
b. Peningkatan inventarisasi, penelitian, pendataan dan pengembangan informasi bidang lingkungan hidup;
c. Peningkatan pelayanan dan pengawasan pada lokasi kegiatan pembangunan yang rawan perubahan rona lingkungan alam;
d. Peningkatan pengawasan terhadap kegiatan usaha dalam pengelolaan pencemaran air, udara dan Bahan

Beracun Berbahaya (B3) agar sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan lingkungan hidup;

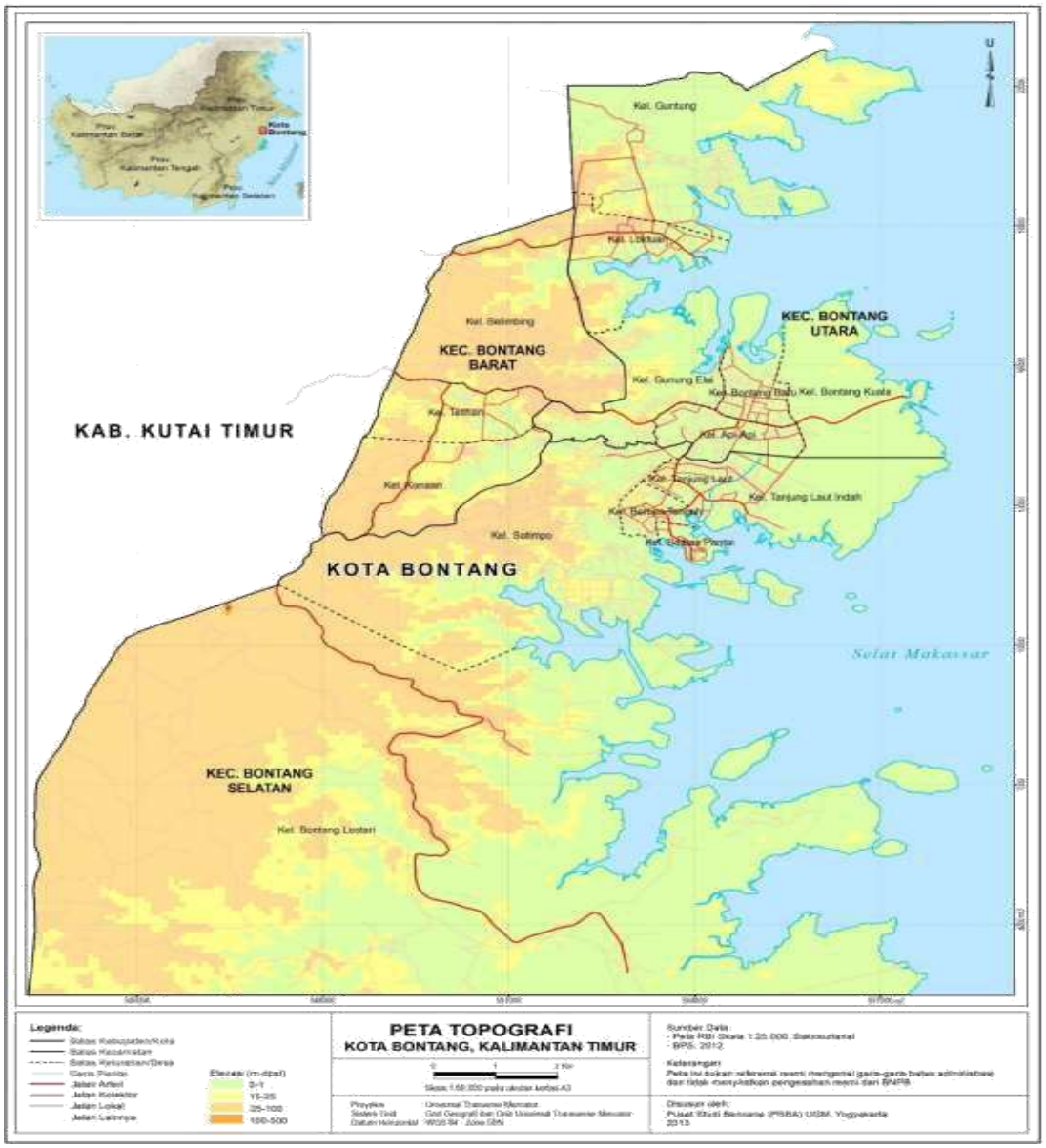
e. Penataan area bekas penebangan hutan atau perubahan lainnya yang berpotensi merusak alam menjadi lebih bernilai tambah;
f. Pelaksanaan saksi atau hukuman yang lebih tegas terhadap pelaku perusakan kawasan yang dilindungi;
g. Pengendalian dan pengembalian fungsi kawasan lindung sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
h. Pengendalian kerusakan hutan, lahan dan ekosistem pesisir laut.

Strategi 3 : Pengelolaan lingkungan hidup berbasis mitigasi bencana alam Arah kebijakan :

a. Pengembangan sistem peringatan dini pada kawasan rawan bencana;
b. Pengendalian pemanfaatan wilayah hulu sungai untuk menjamin kelestarian sumber-sumber air;
c. Pengendalian pemanfaatan kawasan lindung dan kawasan konservasi laut;
d. Pengendalian pemanfaatan ruang terbuka hijau;
e. Peningkatan kapasitasi infiltrasi dan pencegahan erosi;
f. Penataan aliran sungai dan bantaran sungai serta pengamanan Green Belt dalam rangka pengendalian banjir; dan
g. Peningkatan pengelolaan dan pendayagunaan sumber daya alam yang mampu mendukung perekonomian masyarakat dengan memperhatikan kelestarian daya dukung lingkungan hidup.

3. Tinjauan Arahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Bontang Tahun 2016 – 2021

Gambar 2.2. Peta Kota Bontang



Sumber: RPJMD Kota Bontang, 2016

Pada Perda Kota Bontang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerau (RPJMD) Kota Bontang 2016 – 2021 mencantumkan beberapa hal yang meliputi Visi, Misi, Tujuan, dan Sasaran pembangunan serta

beberapa strategi pencapaian yang terkait pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Visi: "Menguatkan Bontang Sebagai Kota Maritim Berkebudayaan Industri yang Bertumpu pada Kualitas Sumberdaya Manusia dan Lingkungan Hidup untuk Kesejahteraan Masyarakat"

Misi:

1. Menjadikan Kota Bontang sebagai *Smart City* melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia;
2. Menjadikan Kota Bontang sebagai *Green City* melalui peningkatan kualitas lingkungan hidup; dan
3. Menjadikan Kota Bontang sebagai *Creative City* melalui pengembangan kegiatan perekonomian berbasis sektor maritim.

Tujuan dan Sasaran :

Tujuan 1: Meningkatkan kualitas sumber daya manusia

Sasaran :

a. Meningkatkan kualitas pendidikan untuk semua; dan
b. Meningkatkan kualitas kesehatan untuk semua.

Tujuan 2: Mengembangkan masyarakat dan pemerintahan yang cerdas serta kompetitif, berbasis informasi dan teknologi

Sasaran :

a. Meningkatkan kesejahteraan kehidupan sosial dan kehidupan beragama; dan
b. Terwujudnya penyelenggaraan pemerintahan yang transparan, akuntabel dan partisipatif.

Tujuan 3: Mengembangkan pembangunan kota yang ramah lingkungan

Sasaran :

a. Meningkatkan cakupan pengelolaan sanitasi;
b. Meningkatkan pengelolaan limbah usaha dan kegiatan;
c. Meningkatkan ruang terbuka hijau;
d. Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman; dan
e. Menekan laju pertumbuhan emisi Gas Rumah Kaca.

Tujuan 4: Meningkatkan kuantitas dan kualitas pelayanan air minum

Sasaran :

a. Meningkatkan akses pelayanan air minum; dan
b. Terlaksananya konservasi sumber daya air.

Tujuan 5: Meningkatkan penataan dan pemanfaatan ruang berkelanjutan

Sasaran :

a. Terwujudnya perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang kota yang konsisten; dan
b. Terselesaikannya permasalahan banjir.

Tujuan 6: Meningkatkan peran sektor non migas dalam struktur ekonomi daerah

Sasaran :

a. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi non migas;
b. Meningkatnya kegiatan perekonomian berbasis sektor maritim; dan
c. Meningkatnya perdagangan dan industri.

Tujuan 7: Peningkatan daya saing ekonomi Kota Bontang

Sasaran :

1. Tersedianya infrastruktur kota yang memadai untuk mendukung perkembangan ekonomi kota; dan
2. Meningkatkan usaha mikro kecil.

Berdasarkan beberapa uraian tujuan dan sasaran yang telah disampaikan sebelumnya, maka strategi pencapaian yang terkait dengan penanganan kawasan kumuh dimana tercantum dalam Misi ke-2, Tujuan ke-3 dengan 4 (empat) dari 5 (lima) sasaran yang ada serta pada Tujuan ke-4 dan ke-5 dengan masing-masing 2 (dua) sasaran, adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan sampai perkotaan berbasis 3R (reduce, reuse, dan recycle)

   Arah kebijakan :

   a. Peningkatan penanganan sampah;
   b. Peningkatan manajemen pengelolaan sampah daerah; dan
   c. Pemanfaatan gas methan di TPA Sampah.

2. Peningkatan aksesibilitas pelayanan sanitasi (air limbah domestik dan drainase lingkungan) sesuai standar pelayanan (pengelolaan air limbah sistem setempat dan terpusat, pelayanan sampah dan pengelolaan sampah secara 3R)

   Arah kebijakan :

   a. Peningkatan sarana dan prasarana pengelolaan air limbah sesuai kebutuhan;
   b. Peningkatan cakupan pelayanan air limbah domestik yang layak; dan
   c. Pembentukan unit pengelolaan limbah perkotaan.

3. Pengawasan, penertiban dan perbaikan infrastruktur pengolahan limbah usaha dan kegiatan

   Arah kebijakan :

   a. Pengawasan pelaksanaan kebijakan lingkungan; dan
   b. Pelaksanaan penegakan hukum lingkungan.

4. Mengoptimalkan fungsi RTH eksisting dengan menata taman-taman kota yang berorientasi sosial dan lingkungan, serta memanfaatkan aset seperti kawasan-kawasan sempadan sungai

   Arah kebijakan :

   a. Peningkatan kualitas dan kuantitas Ruang Terbuka Hijau

5. Mendorong penyadaran masyarakat tentang pentingnya kelestarian lingkungan dan hutan melalui upaya-upaya penyuluhan dan pelibatan gerakan penanaman pohon

   Arah kebijakan :

   a. Pelibatan masyarakat dalam menanam pohon dilingkungan perkotaan

6. Menyediakan hunian baru (sewa/milik) dan peningkatan kualitas hunian melalui penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas

   Arah kebijakan:

   a. Penyediaan hunian baru atau rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun milik (rusunami) dan rumah swadaya serta peningkatan kualitas hunian sebagai upaya pengurangan kawasan kumuh;
   b. Melakukan kegiatan bedah rumah dan bedah kampung khusus pada masyarakat miskin dan lingkungan kumuh.

7. Meningkatkan kapasitas pelayanan air minum

Arah kebijakan :

a. Pengembangan sumber air baku air minum; dan
b. Peningkatan cakupan pelayanan air minum.

8. Menjaga ketersediaan air baku dan air minum

   Arah kebijakan :

a. Pengendalian dan pemantauan kedudukan air tanah

9. Mitigasi dan penanganan bencana melalui pemetaan potensi bencana yang disertai upaya-upaya antisipasi melalui penyadaran, penyuluhan, dan pelatihan

   Arah kebijakan :

   a. Pemetaan daerah rawan bencana (banjir, longsor, angin, kebakaran, kegagalan teknologi industri, epidemi penyakit, gempa bumi, tsunami)
   b. Optimalisasi dalam penanggulangan bencana melalui simulasi dan pelatihan

10. Menata kawasan rawan bencana

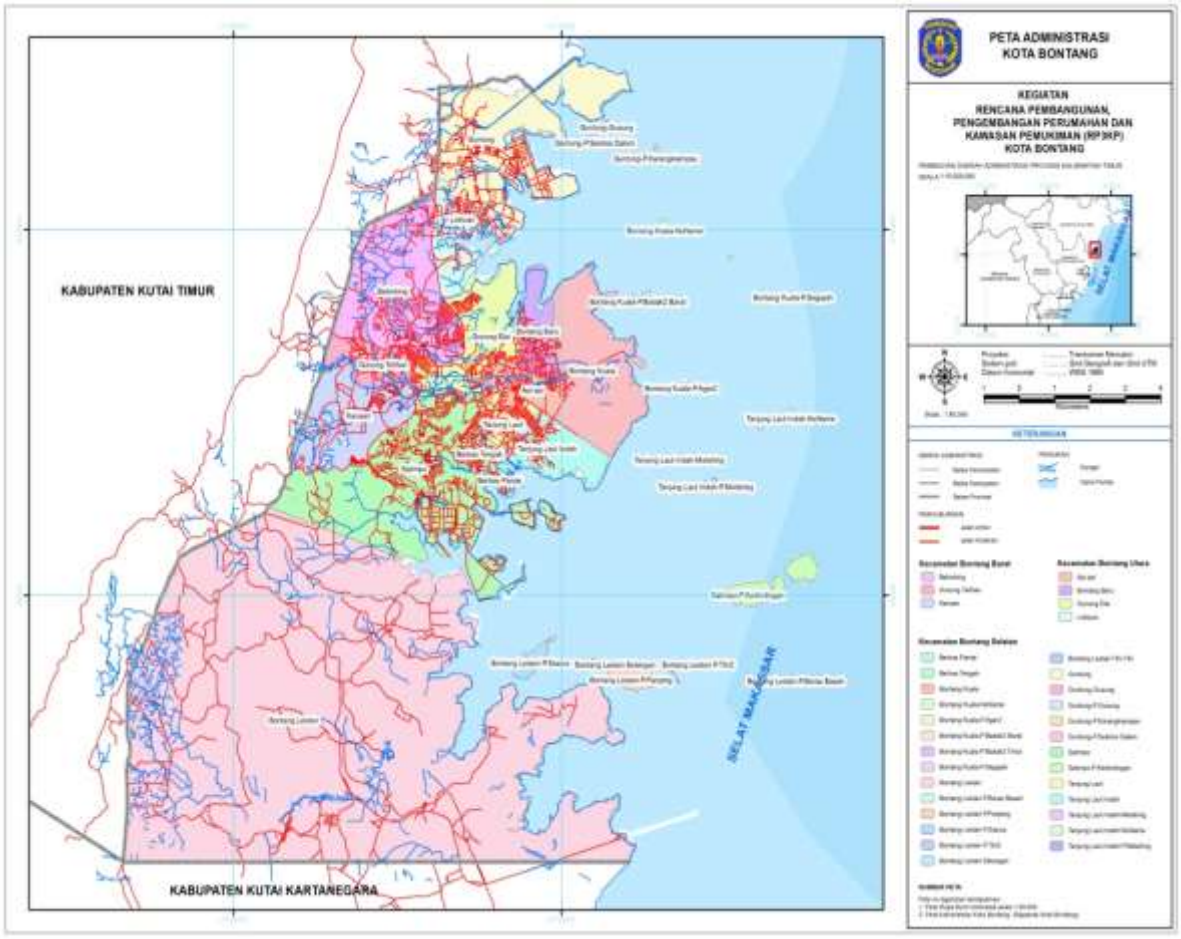
    Arah kebijakan :

    a. Penataan kawasan rawan banjir

4. Tinjauan Arahan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang

Berdasarkan arahan Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang Tahun 2016 – 2036, pengembangan kawasan dengan fungsi perumahan dan permukiman meliputi Rencana Pengembangan Zona Perumahan, Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum, Rencana Pengembangan Jaringan Drainase, dan Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah.

Gambar 2.3. Peta Kegiatan Rencana Pembangunan Pengembangan dan Kawasan Pemukiman (RPJKP) Kota Bontang



Sumber: RPJMD Kota Bontang, 2016

1) RDTR BWP Bontang Selatan

A) Rencana Pengembangan Zona Perumahan

a) Rencana zona perumahan meliputi :

- Subzona perumahan kepadatan tinggi;
- Subzona perumahan kepadatan sedang; dan
- Subzona perumahan kepadatan rendah.

b) Subzona perumahan kepadatan tinggi berada di lokasi sebagai berikut :

- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 16,68 Hektar berada di :
  - Blok A-1 dengan luas kurang lebih 5,89 hektar;
  - BlokA-2 dengan luas kurang lebih 4,54 hektar;
  - Blok A-3 dengan luas kurang lebih 1,82 hektar; dan
  - Blok A-4 dengan luas kurang lebih 4,43 hektar.
- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 34,30 Hektar berada di :
  - Blok B-2 dengan luas kurang lebih 7,96 hektar;
  - Blok B-3 dengan luas kurang lebih 21,74 hektar;
  - Blok B-4 dengan luas kurang lebih 2,18 hektar; dan
  - Blok B-5 dengan luas kurang lebih 4,60 hektar.
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 20,97 Hektar berada di:
  - Blok C-1 dengan luas kurang lebih 10,47 hektar; dan
  - Blok C-3 dengan luas kurang lebih 10,50 hektar.
- SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 31,76 Hektar berada di :
  - Blok D-1 dengan luas kurang lebih 22,80 hektar;
  - Blok D-2 dengan luas kurang lebih 5,87 hektar; dan
  - Blok D-3 dengan luas kurang lebih 3,09 hektar.
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 7,34 Hektar berada di :
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar; dan
  - Blok E-3 dengan luas kurang lebih 7,31 hektar.

c) Subzona perumahan kepadatan sedang berada di :

- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 68,49 Hektar berada di :
  - Blok A-1 dengan luas kurang lebih 11,37 hektar;
  - BlokA-2 dengan luas kurang lebih 16,77 hektar;
  - Blok A-3 dengan luas kurang lebih 21,32 hektar; dan
  - Blok A-4 dengan luas kurang lebih 19,03 hektar;
- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 55,64 Hektar berada di :
  - Blok B-2 dengan luas kurang lebih 1,74 hektar;
  - Blok B-3 dengan luas kurang lebih 6,95 hektar;
  - Blok B-4 dengan luas kurang lebih 11,79 hektar;
  - Blok B-5 dengan luas kurang lebih 17,56 hektar; dan
  - Blok B-6 dengan luas kurang lebih 17,60 hektar;
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 6,95 Hektar berada di :
  - Blok C-1 dengan luas kurang lebih 5,11 hektar;dan
  - Blok C-3 dengan luas kurang lebih 1,84 hektar.
  - SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas urang lebih 20,04 Hektar berada di :
  - Blok D-1 dengan luas kurang lebih 4,13 hektar;
  - Blok D-2 dengan luas kurang lebih 5,91 hektar; dan
  - Blok D-3 dengan luas kurang lebih 10,00 hektar.
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 54,72 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 6,75 hektar;

- Blok E-3 dengan luas kurang lebih 27,61 hektar; dan
- Blok E-5 dengan luas kurang lebih 20,36 hektar.

d) Subzona perumahan kepadatan rendah berada di :

- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 3,84 Hektar berada di:
  - Blok A-1 dengan luas kurang lebih 0,45 hektar;
  - Blok A-2 dengan luas kurang lebih 2,26 hektar;
  - Blok A-3 dengan luas kurang lebih 1,00 hektar; dan
  - Blok A-4 dengan luas kurang lebih 0,12 hektar.
- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 5,59 Hektar berada di :
  - Blok B-2 dengan luas kurang lebih 3,15 hektar;
  - Blok B-3 dengan luas kurang lebih 1,19 hektar; dan
  - Blok B-4 dengan luas kurang lebih 1,25 hektar.
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 3,73 Hektar berada di Blok C-2
- SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 5,21 Hektar berada di :
  - Blok D-2 dengan luas kurang lebih 0,82 hektar; dan
  - Blok D-3 dengan luas kurang lebih 4,39 hektar.
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 193,50 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 15,68 hektar;
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 1,89 hektar;
  - Blok E-3 dengan luas kurang lebih 73,40 hektar;

- Blok E-4 dengan luas kurang lebih 0,02 hektar; dan
- Blok E-5 dengan luas kurang lebih 102,51 hektar.

- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 794,81 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 96,27 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 304,50 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 429,44 hektar.

B) Rencana Pengembangan Zona RTH

a) Rencana pengembangan zona RTH meliputi :

- Subzona hutan kota;
- Subzona taman kota;
- Subzona taman lingkungan;
- Subzona pemakaman;
- Subzona jalur hijau;
- Subzona mangrove;
- Subzona RTH sempadan pantai;
- Subzona RTH sempadan sungai;
- Subzona RTH sempadan danau; dan
- Subzona RTH olahraga.

b) Rencana pengembangan subzona hutan kota

- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 202,29 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 0,44 hektar;
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 52,80 hektar;

- Blok E-3 dengan luas kurang lebih 13,27 hektar; dan
- Blok E-4 dengan luas kurang lebih 135,78 hektar.

- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 186,04 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 52,49 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 87,29 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 46,26 hektar.

c) Rencana pengembangan subzona taman kota

- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 1,86 Hektar berada di :
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 1,83 hektar; dan
  - Blok E-3 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar.
- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 616,50 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 465,51 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 12,17 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 138,82 hektar.

d) Rencana pengembangan subzona taman lingkungan

- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 1,68 Hektar berada di :
  - Blok A-1 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar;
  - Blok A-2 dengan luas kurang lebih 1,39 hektar;

- Blok A-3 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar: dan
- Blok A-4 dengan luas kurang lebih 0,13 hektar;

- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 0,96 Hektar berada di :
  - Blok B-2 dengan luas kurang lebih 0,16 hektar;
  - Blok B-3 dengan luas kurang lebih 0,20 hektar;
  - Blok B-4 dengan luas kurang lebih 0,25 hektar;
  - Blok B-5 dengan luas kurang lebih 0,21 hektar; dan
  - Blok B-6 dengan luas kurang lebih 0,14 hektar;
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 0,33 Hektar berada di :
  - Blok C-1 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar;
  - Blok C-2 dengan luas kurang lebih 0,16 hektar; dan
  - Blok C-3 dengan luas kurang lebih 0,10 hektar.
- SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 0,28 Hektar berada di :
  - Blok D-1 dengan luas kurang lebih 0,13 hektar;
  - Blok D-2 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar; dan
  - Blok D-3 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar.
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 616,50 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 0,93 hektar;
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 1,83 hektar;
  - Blok E-3 dengan luas kurang lebih 0,60 hektar;
  - Blok E-4 dengan luas kurang lebih 0,37 hektar;
  - Blok E-5 dengan luas kurang lebih 0,49 hektar;

- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 0,43 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 0,05 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 0,31 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar.

e) Rencana pengembangan subzona pemakaman
- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 1,68 Hektar berada di Blik A-3;
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 616,50 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 0,93 hektar;
  - Blok E-3 dengan luas kurang lebih 0,60 hektar;
- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 0,43 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 0,05 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 0,31 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar.

f) Rencana pengembangan subzona jalur hijau
- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 0,01 Hektar berada di Blok A-3;
- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 16,44 Hektar berada di Blok B-3;
- SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 0,13 Hektar berada di Blok D-1;
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 101,09 Hektar berada di :
  - Blok E-1 dengan luas kurang lebih 0,89 hektar;
  - Blok E-2 dengan luas kurang lebih 0,04 hektar;

- Blok E-3 dengan luas kurang lebih 1,96 hektar;
- Blok E-4 dengan luas kurang lebih 39,84 hektar; dan
- Blok E-5 dengan luas kurang lebih 59,29 hektar.

- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 255,42 Hektar berada di :
  - Blok F-1 dengan luas kurang lebih 116,18 hektar;
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 51,13 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 88,11 hektar.

g) Rencana pengembangan subzona mangrove

- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 0,41 Hektar berada di Blok A-3;
- SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 99,51 Hektar berada di :
  - Blok B-1 dengan luas kurang lebih 28,71 hektar;
  - Blok B-2 dengan luas kurang lebih 4,39 hektar;
  - Blok B-3 dengan luas kurang lebih 53,58 hektar; dan
  - Blok B-6 dengan luas kurang lebih 12,83 hektar.
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 7,54 Hektar berada di :
  - Blok C-1 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar;
  - Blok C-2 dengan luas kurang lebih 0,20 hektar; dan
  - Blok C-3 dengan luas kurang lebih 7,32 hektar.
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 51,91 Hektar berada di :

- Blok E-4 dengan luas kurang lebih 17,08 hektar; dan
- Blok E-5 dengan luas kurang lebih 34,83 hektar.

- SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 644,75 Hektar berada di :
  - Blok F-2 dengan luas kurang lebih 160,05 hektar; dan
  - Blok F-3 dengan luas kurang lebih 484,70 hektar.

h) Rencana pengembangan subzona RTH sempadan pantai
- SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 1,64 Hektar berada di Blok C-2.

i) Rencana pengembangan subzona RTH sempadan sungai
- SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 1,36 Hektar berada di Blok A-2; dan
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 2,48 Hektar berada di Blok E-3.

j) Rencana pengembangan subzona RTH sempadan danau
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 0,01 Hektar berada di Blok E-4.

k) Rencana pengembangan subzona RTH olahraga
- SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 7,44 Hektar berada di Blok E-4.

C) Rencana Pengembangan Zona Rawan Bencana

a) Subzona rawan bencana banjir berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) berada di Blok A-3 dan Blok A-4; dan

b) Subzona rawan bencana gelombang pasang berada di:
   - SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) di Blok A-3;
   - SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) di Blok B-2, Blok B-3, dan Blok B-6; dan
   - SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) di Blok F-2 dan Blok F-3.

D) Rencana Pengembangan Subzona Khusus Persampahan
   a) Rencana subzona khusus persampahan berada di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 11,30 hektar berada di Blok F-1; dan
   b) Rencana subzona peruntukan khusus pembuangan limbah meliputi :
      - Subzona Instalasi Pembuangan Limbah (IPAL) setempat terletak di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 7,09 hektar berada di Blok E-2; dan
      - Subzona Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT) terletak di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) dengan luas kurang lebih 6,27 hektar berada di Blok F-1.

E) Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum
   a) Rencana pengembangan jaringan air minum meliputi:
      - Sistem penyediaan air minum;
      - Bangunan pengambil air baku;
      - Pipa transmisi air baku;
      - Pipa unit distribusi;
      - Bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan
      - Bak penampung.

b) Rencana sistem penyediaan air minum dilakukan melalui jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Selatan;
c) Rencana bangunan pengambil air baku terletak di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Pantai) Blok D-1 dan SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) Blok F-2;
d) Rencana pipa transmisi air baku meliputi pengembangan jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Selatan dan BWP Bontang Barat;
e) Rencana pipa unit distribusi meliputi sambungan rumah (SR) di seluruh BWP Bontang Selatan;
f) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap berada di SBWP 6; dan
g) Rencana bak penampung berada di masing-masing BWP.

F) Rencana Pengembangan Jaringan Drainase
a) Rencana pengembangan jaringan drainase meliputi :
- Pencegahan genangan;
- Jaringan drainase primer;
- Jaringan drainase sekunder;
- Jaringan drainase tersier; dan
- Jaringan lingkungan.

b) Rencana pencegaan genangan berada di SBWP 2 dengan membangun polder;
c) Rencana jaringan drainase primer melalui Sungai Muara II dan Sungai Siagian;
d) Rencana jaringan drainase sekunder meliputi :
- Saluran sekunder alami melalui anak-anak sungai yang ada d BWP Bontang Selatan; dan

- Saluran sekunder buatan melalui Jalan Moh. Roem, Jalan Pramuka, Jalan Karya Bakti, Jalan Urip Sumoharjo, di SBWP 6, dan Jalan Sudirman, Jalan Hayam Wuruk, Jalan Dr. Sutomo yang menghubungkan Kelurahan Tanjung Laut (SBWP 1), Kelurahan Berbas Tengah (SBWP 4), dan Kelurahan Berbas Pantai (SBWP 3).

e) Rencana jaringan lingkungan di seluruh BWP Bontang Selatan.

G) Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah

a) Rencana pengembangan jaringan air limbah meliputi:
   - Sistem pembuangan air limbah setempat; dan
   - Sistem pembuangan air limbah terpusat.

b) Rencana sistem pembuangan air limbah setempat berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) Blok E-2 dan SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) di Blok F-2; dan

c) Rencana sistem pembuangan air limbah terpusat berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai).

H) Rencana Pembuatan jalur Evakuasi Bencana

a) Rencana jalur evakuasi bencana meliputi :
   - Rencana Jalur evakuasi bencana; dan
   - Rencana tempat berkumpul (master point).

b) Rencana jalur tempat berkumpul/master point evakuasi bencana meliputi jaringan yang melalui Jalan Sisingamangaraja, Jalan KH. Dewantoro, Jalan Sudirman di SBWP 1; Jalan Sutan Syahrir, Jalan Udang Raya, Jalan KS. Tubun di SBWP 2; Jalan Agus Salim, Jalan Gatot Subroto, Jalan Anyer di SBWP 3; Jalan Hayam Wuruk, Jalan WR Supratman, Jalan Akuamarin di SBWP 4; Jalan Sisingamangaraja,

Jalan Dr. Sutomo di SBWP 5; Jalan Urip Sumoharjo, Jalan Moh Roem, Jalan Karya Bakti, dan Jalan Sukarno Hatta di SBWP 6.

c) Rencana tempat evakuasi sementara ditetapkan di masing-masing blok.

2) RDTR BWP Bontang Barat

A) Rencana Pengembangan Zona Perumahan

a) Rencana zona perumahan meliputi :

- Subzona perumahan kepadatan tinggi;
- Subzona perumahan kepadatan sedang; dan
- Subzona perumahan kepadatan rendah.

b) Subzona perumahan kepadatan tinggi berada di lokasi sebagai berikut :

- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 48,49 Hektar berada di :
  - Blok G-2 dengan luas kurang lebih 0,93 hektar;
  - Blok G-4 dengan luas kurang lebih 1,01 hektar;
  - Blok G-7 dengan luas kurang lebih 0,23 hektar;
  - Blok G-8 dengan luas kurang lebih 4,24 hektar;
  - Blok G-9 dengan luas kurang lebih 1,74 hektar;
  - Blok G-10 dengan luas kurang lebih 21,27 hektar;
  - Blok G-11 dengan luas kurang lebih 9,09 hektar;
  - Blok G-12 dengan luas kurang lebih 7,55 hektar; dan
  - Blok G-14 dengan luas kurang lebih 2,40 hektar;
- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 33,62 Hektar berada di :
  - Blok H-2 dengan luas kurang lebih 0,53 hektar;
  - Blok H-4 dengan luas kurang lebih 3,53 hektar;

- Blok H-5 dengan luas kurang lebih 11,24 hektar;
- Blok H-6 dengan luas kurang lebih 14,32 hektar;
- Blok H-7 dengan luas kurang lebih 0,39 hektar;
- Blok H-8 dengan luas kurang lebih 2,67 hektar; dan
- Blok H-9 dengan luas kurang lebih 0,93 hektar;

- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 5,94 Hektar berada di:
  - Blok I-3 dengan luas kurang lebih 2,77 hektar; dan
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 3,16 hektar.

c) Subzona perumahan kepadatan sedang berada di :

- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 78,00 Hektar berada di :
  - Blok G-3 dengan luas kurang lebih 0,16 hektar;
  - Blok G-4 dengan luas kurang lebih 0,46 hektar;
  - Blok G-5 dengan luas kurang lebih 5,46 hektar;
  - Blok G-6 dengan luas kurang lebih 0,69 hektar;
  - Blok G-7 dengan luas kurang lebih 1,50 hektar;
  - Blok G-8 dengan luas kurang lebih 33,09 hektar;
  - Blok G-9 dengan luas kurang lebih 7,55 hektar;
  - Blok G-10 dengan luas kurang lebih 1,21 hektar;
  - Blok G-11 dengan luas kurang lebih 5,55 hektar;
  - Blok G-12 dengan luas kurang lebih 5,11 hektar;
  - Blok G-13 dengan luas kurang lebih 1,14 hektar;
  - Blok G-14 dengan luas kurang lebih 8,13 hektar;
  - Blok G-15 dengan luas kurang lebih 8,44 hektar;
- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 44,91 Hektar berada di :
  - Blok H-2 dengan luas kurang lebih 1,00 hektar;

- Blok H-4 dengan luas kurang lebih 5,29 hektar;
- Blok H-5 dengan luas kurang lebih 5,74 hektar;
- Blok H-6 dengan luas kurang lebih 10,37 hektar;
- Blok H-7 dengan luas kurang lebih 2,47 hektar;
- Blok H-8 dengan luas kurang lebih 15,13 hektar;
- Blok H-9 dengan luas kurang lebih 4,91 hektar;

- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 17,26 Hektar berada di :
  - Blok I-2 dengan luas kurang lebih 0,02 hektar;
  - Blok I-3 dengan luas kurang lebih 11,77 hektar;
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 1,03 hektar; dan
  - Blok I-5 dengan luas kurang lebih 4,44 hektar.

d) Subzona perumahan kepadatan rendah berada di :

- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 243,56 Hektar berada di:
  - Blok G-1 dengan luas kurang lebih 19,00 hektar;
  - Blok G-2 dengan luas kurang lebih 10,20 hektar;
  - Blok G-3 dengan luas kurang lebih 14,89 hektar;
  - Blok G-4 dengan luas kurang lebih 6,55 hektar;
  - Blok G-5 dengan luas kurang lebih 11,16 hektar;
  - Blok G-6 dengan luas kurang lebih 24,95 hektar;
  - Blok G-7 dengan luas kurang lebih 36,66 hektar;
  - Blok G-8 dengan luas kurang lebih 26,09 hektar;
  - Blok G-9 dengan luas kurang lebih 17,35 hektar;
  - Blok G-10 dengan luas kurang lebih 3,61 hektar;
  - Blok G-11 dengan luas kurang lebih 0,14 hektar;
  - Blok G-12 dengan luas kurang lebih 0,52 hektar;
  - Blok G-13 dengan luas kurang lebih 28,32 hektar;

- Blok G-14 dengan luas kurang lebih 9,60 hektar;
- Blok G-15 dengan luas kurang lebih 22,59 hektar; dan
- Blok G-16 dengan luas kurang lebih 12,03 hektar;

- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 83,99 Hektar berada di :
  - Blok H-1 dengan luas kurang lebih 16,40 hektar;
  - Blok H-2 dengan luas kurang lebih 5,45 hektar;
  - Blok H-3 dengan luas kurang lebih 17,41 hektar;
  - Blok H-4 dengan luas kurang lebih 13,58 hektar;
  - Blok H-5 dengan luas kurang lebih 2,74 hektar;
  - Blok H-6 dengan luas kurang lebih 7,49 hektar;
  - Blok H-7 dengan luas kurang lebih 11,45 hektar;
  - Blok H-8 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar; dan
  - Blok H-9 dengan luas kurang lebih 9,43 hektar;
- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 188,03 Hektar berada di :
  - Blok I-1 dengan luas kurang lebih 119,30 hektar;
  - Blok I-2 dengan luas kurang lebih 18,46 hektar;
  - Blok I-3 dengan luas kurang lebih 36,02 hektar;
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 3,78 hektar; dan
  - Blok I-5 dengan luas kurang lebih 10,48 hektar.

B) Rencana Pengembangan Zona RTH

a) Rencana pengembangan zona RTH meliputi :

- Subzona hutan kota;
- Subzona taman kota;

- Subzona taman lingkungan;
- Subzona pemakaman;
- Subzona jalur hijau;
- Subzona RTH sempadan sungai;
- Subzona RTH sempadan danau; dan
- Subzona RTH olahraga.

b) Subzona hutan kota berada di :
- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 48,49 Hektar berada di :
  - Blok G-1 dengan luas kurang lebih 6,77 hektar;
  - Blok G-2 dengan luas kurang lebih 8,63 hektar;
  - Blok G-6 dengan luas kurang lebih 31,75 hektar;
  - Blok G-7 dengan luas kurang lebih 29,14 hektar;
  - Blok G-8 dengan luas kurang lebih 87,08 hektar;
  - Blok G-9 dengan luas kurang lebih 48,68 hektar;
  - Blok G-10 dengan luas kurang lebih 1,54 hektar;
  - Blok G-15 dengan luas kurang lebih 9,10 hektar; dan
  - Blok G-16 dengan luas kurang lebih 4,45 hektar.
- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 0,47 Hektar berada di Blok H-6;
- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 119,27 Hektar berada di :
  - Blok I-1 dengan luas kurang lebih 34,02 hektar;
  - Blok I-3 dengan luas kurang lebih 3,60 hektar;
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 1,57 hektar; dan
  - Blok I-5 dengan luas kurang lebih 80,07 hektar.

c) Subzona taman kota berada di :
- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang

lebih 28,16 Hektar berada di :

- Blok G-8 dengan luas kurang lebih 10,00 hektar;
- Blok G-14 dengan luas kurang lebih 14,85 hektar; dan
- Blok G-15 dengan luas kurang lebih 3,30 hektar.

- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 2,87 Hektar berada di :
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 0,15 hektar; dan
  - Blok I-5 dengan luas kurang lebih 2,74 hektar.

d) Subzona taman lingkungan berada di :

- SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 6,31 Hektar berada di :
  - Blok G-2 dengan luas kurang lebih 0,06 hektar;
  - Blok G-3 dengan luas kurang lebih 0,10 hektar; dan
  - Blok G-4 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar.
- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 0,03 Hektar berada di Blok H-4;
- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 0,27 Hektar berada di :
  - Blok I-2 dengan luas kurang lebih 0,10 hektar; dan
  - Blok I-4 dengan luas kurang lebih 0,17 hektar.

e) Subzona pemakaman berada di :

- SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 1,00 Hektar berada di Blok H-7; dan
- SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 4,42 Hektar berada di :

- Blok I-1 dengan luas kurang lebih 1,98 hektar; dan
- Blok I-2 dengan luas kurang lebih 2,44 hektar.

f) Subzona jalur hijau berada di :
   - SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 36,56 Hektar berada di :
     - Blok G-14 dengan luas kurang lebih 5,28 hektar;
     - Blok G-15 dengan luas kurang lebih 5,86 hektar; dan
     - Blok G-16 dengan luas kurang lebih 25,41 hektar.
   - SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 13,58 Hektar berada di Blok H-1;
   - SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 31,81 Hektar berada di :
     - Blok I-1 dengan luas kurang lebih 28,20 hektar; dan
     - Blok I-5 dengan luas kurang lebih 3,61 hektar.

g) Subzona RTH sempadan sungai berada di :
   - SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 0,10 Hektar berada di Blok H-6; dan
   - SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 0,06 Hektar berada di Blok I-3.

h) Subzona RTH sempadan danau berada di :
   - SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 0,23 Hektar berada di Blok G-1; dan
   - SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 0,40 Hektar berada di Blok I-5.

i) Subzona RTH olahraga berada di :
   - SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang

lebih 1,56 Hektar berada di Blok G-8.

C) Rencana Pengembangan Zona Rawan Bencana
   a) Rencana zona rawan bencana meliputi zona rawan bencana banjir berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP (Kelurahan Kanaan).

D) Rencana Pengembangan Subzona Khusus Persampahan
   a) Rencana zona khusus persampahan berada di :
      - SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 0,01 hektar berada di Blok G-11; dan
      - SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 0,01 hektar berada di Blok I-3.

E) Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum
   a) Rencana pengembangan jaringan air minum meliputi:
      - Sistem penyediaan air minum;
      - Bangunan pengambil air baku;
      - Pipa transmisi air baku;
      - Pipa unit distribusi;
      - Bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan
      - Bak penampung.
   a) Rencana sistem penyediaan air minum meliputi rencana penyediaan air minum melalui jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Barat;
   b) Rencana bangunan pengambil air baku berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) Blok I-2;
   c) Rencana pipa transmisi air baku meliputi pengembangan jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Selatan dengan BWP Bontang Barat;

d) Rencana pipa unit distribusi/sambungan rumah (SR) berada di seluruh BWP Bontang Barat;
e) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); dan
f) Rencana bak penampung berada di masing-masing SBWP.

F) Rencana Pengembangan Jaringan Drainase
a) Rencana pengembangan jaringan drainase meliputi :
- Pencegahan genangan;
- Jaringan drainase primer;
- Jaringan drainase sekunder;
- Jaringan drainase tersier; dan
- Jaringan lingkungan.

b) Rencana pencegahan genangan berada di SBWP 7 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan membangun polder;
c) Rencana jaringan drainase primer melalui Sungai Bontang dan Sungai Siagian;
d) Rencana jaringan drainase sekunder meliputi :
- Saluran sekunder alami melalui anak sungai yang ada di BWP Bontang Barat; dan
- Saluran sekunder buatan melalui Jalan Soekarno-Hatta, Jalan S.Parman, Jalan A.R. Hakim, Jalan AM. Parikesit dan Jalan Bayangkara yang menghubungkan SBWP 7 (Kelurahan Belimbing), SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan), dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan).

e) Rencana jaringan tersier melalui jalan lingkungan di seluruh BWP Bontang Barat; dan

f) Rencana jaringan lingkungan berada di seluruh BWP Bontang Barat.

G) Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah

a) Rencanan pengembangan jaringan air limbah, yaitu berupa sistem pembuangan air limbah setempat meliputi :

- Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT) untuk peternakan babi di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) Blok I-3; dan
- Pengembangan tampungan individual, yaitu berupa septic tank dan sumur resapan di seluruh BWP Bontang Barat.

H. Rencana Pengembangan Jaringan Evakuasi Bencana

a) Rencana jalur evakuasi bencana melalui jaringan jalan kolektor sekunder di BWP Bontang Barat; dan

b) Rencana tempat evakuasi sementara ditetapkan ada di masing-masing Blok.

3) RDTR BWP Bontang Utara

A) Rencana Pengembangan Zona Perumahan

a) Rencana zona perumahan meliputi :

- Subzona perumahan kepadatan tinggi;
- Subzona perumahan kepadatan sedang; dan
- Subzona perumahan kepadatan rendah.

b) Subzona perumahan kepadatan tinggi berada di lokasi sebagai berikut :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 47,02 Hektar berada di :
  - Blok J-1 dengan luas kurang lebih 18,26 hektar;
  - Blok J-2 dengan luas kurang lebih 12,94 hektar;
  - Blok J-3 dengan luas kurang lebih 15,61 hektar;

• Blok J-5 dengan luas kurang lebih 0,21 hektar;

- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 61,50 Hektar berada di :
  • Blok K-1 dengan luas kurang lebih 28,01 hektar;
  • Blok K-2 dengan luas kurang lebih 0,92 hektar;
  • Blok K-3 dengan luas kurang lebih 32,57 hektar;
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 58,72 Hektar berada di:
  • Blok L-1 dengan luas kurang lebih 30,04 hektar; dan
  • Blok L-2 dengan luas kurang lebih 28,67 hektar.
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 1,67 Hektar berada di:
  • Blok M-1 dengan luas kurang lebih 1,51 hektar; dan
  • Blok M-2 dengan luas kurang lebih 0,17 hektar.
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 46,80 Hektar berada di:
  • Blok N-4 dengan luas kurang lebih 30,74 hektar;
  • Blok N-6 dengan luas kurang lebih 0,49 hektar; dan
  • Blok N-7 dengan luas kurang lebih 15,57 hektar.

c) Subzona perumahan kepadatan sedang berada di :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 59,25 Hektar berada di :
  • Blok J-1 dengan luas kurang lebih 0,16 hektar;
  • Blok J-2 dengan luas kurang lebih 6,44 hektar;
  • Blok J-3 dengan luas kurang lebih 0,01 hektar; dan
  • Blok J-4 dengan luas kurang lebih 25,07 hektar;

- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 36,06 Hektar berada di :
  - Blok K-1 dengan luas kurang lebih 11,17 hektar;
  - Blok K-2 dengan luas kurang lebih 14,92 hektar;
  - Blok K-3 dengan luas kurang lebih 9,98 hektar;
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 19,49 Hektar berada di :
  - Blok L-1 dengan luas kurang lebih 9,40 hektar; dan
  - Blok L-2 dengan luas kurang lebih 10,09 hektar.
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 12,84 Hektar berada di :
  - Blok M-1 dengan luas kurang lebih 12,35 hektar; dan
  - Blok M-5 dengan luas kurang lebih 0,49 hektar.
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 54,67 Hektar berada di :
  - Blok N-1 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar;
  - Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,84 hektar;
  - Blok N-3 dengan luas kurang lebih 2,05 hektar;
  - Blok N-4 dengan luas kurang lebih 20,04 hektar;
  - Blok N-5 dengan luas kurang lebih 18,31 hektar;
  - Blok N-6 dengan luas kurang lebih 0,29 hektar; dan
  - Blok N-7 dengan luas kurang lebih 13,06 hektar;
- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 8,19 Hektar berada di :
  - Blok O-1 dengan luas kurang lebih 4,25 hektar; dan
  - Blok 0-2 dengan luas kurang lebih 3,94 hektar.

d) Subzona perumahan kepadatan rendah berada di :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 143,86 Hektar berada di:
  - Blok J-1 dengan luas kurang lebih 45,32 hektar;
  - Blok J-2 dengan luas kurang lebih 46,43 hektar;
  - Blok J-3 dengan luas kurang lebih 50,63 hektar; dan
  - Blok J-4 dengan luas kurang lebih 1,48 hektar;
- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 41,45 Hektar berada di :
  - Blok K-1 dengan luas kurang lebih 33,96 hektar; dan
  - Blok K-3 dengan luas kurang lebih 7,19 hektar.
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 12,04 Hektar berada di Blok L-2;
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 50,88 Hektar berada di :
  - Blok M-1 dengan luas kurang lebih 23,85 hektar;
  - Blok M-4 dengan luas kurang lebih 0,07 hektar; dan
  - Blok M-5 dengan luas kurang lebih 26,96 hektar.
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 36,98 Hektar berada di :
  - Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,02 hektar;
  - Blok N-3 dengan luas kurang lebih 24,40 hektar;
  - Blok N-4 dengan luas kurang lebih 6,29 hektar; dan
  - Blok N-5 dengan luas kurang lebih 6,26 hektar.
- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 148.67 Hektar berada di :

- Blok O-1 dengan luas kurang lebih 12,09 hektar; dan
- Blok O-2 dengan luas kurang lebih 136,57 hektar.

B) Rencana Pengembangan Zona RTH

a) Rencana pengembangan zona RTH meliputi :

- Subzona hutan kota;
- Subzona taman kota;
- Subzona taman lingkungan;
- Subzona pemakaman;
- Subzona jalur hijau;
- Subzona mangrove;
- Subzona RTH sempadan pantai;
- Subzona RTH sempadan danau; dan
- Subzona RTH olahraga.

b) Subzona hutan kota berada di :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 72,44 Hektar berada di:
  - Blok J-1 dengan luas kurang lebih 1,73 hektar;
  - Blok J-2 dengan luas kurang lebih 0,33 hektar;
  - Blok J-3 dengan luas kurang lebih 40,78 hektar;
  - Blok J-4 dengan luas kurang lebih 13,91 hektar; dan
  - Blok J-5 dengan luas kurang lebih 15,69 hektar.
- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 0,34 Hektar berada di Blok K-3;
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 2,61 Hektar berada di Blok L-2;
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 23,50 Hektar berada di Blok M-5;

- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 76,46 Hektar berada di :
  - Blok N-1 dengan luas kurang lebih 51,79 hektar;
  - Blok N-2 dengan luas kurang lebih 22,08 hektar;
  - Blok N-5 dengan luas kurang lebih 0,32 hektar;
  - Blok N-6 dengan luas kurang lebih 2,87 hektar; dan
  - Blok N-7 dengan luas kurang lebih 2,40 hektar.
- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 80,41 Hektar berada di :
  - Blok O-1 dengan luas kurang lebih 71,12 hektar;
  - Blok O-2 dengan luas kurang lebih 8,36 hektar; dan
  - Blok O-3 dengan luas kurang lebih 0,93 hektar.

c) Subzona taman kota berada di :
- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 2,02 Hektar berada di Blok J-3;
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 2,92 Hektar berada di M-1;
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 0,67 Hektar berada di Blok N-4; dan
- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 23,02 Hektar berada di :
  - Blok O-1 dengan luas kurang lebih 19,3 hektar; dan
  - Blok O-2 dengan luas kurang lebih 3,72 hektar.

d) Subzona taman lingkungan berada di :
- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 2,16 Hektar berada di:
  - Blok J-1 dengan luas kurang lebih 0,75 hektar;

• Blok J-2 dengan luas kurang lebih 0,10 hektar;
• Blok J-4 dengan luas kurang lebih 1,28 hektar; dan
• Blok J-5 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar;

- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 0,03 Hektar berada di Blok K-3;
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 0,17 Hektar berada di :
  • Blok L-1 dengan luas kurang lebih 0,09 hektar; dan
  • Blok L-2 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar.
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 0,76 Hektar berada di :
  • Blok M-1 dengan luas kurang lebih 0,12 hektar; dan
  • Blok M-5 dengan luas kurang lebih 0,64 hektar.
- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 1,35 Hektar berada di :
  • Blok O-1 dengan luas kurang lebih 0,90 hektar; dan
  • Blok O-2 dengan luas kurang lebih 0,45 hektar.

e) Subzona pemakaman berada di :

- SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 0,20 Hektar berada di Blok K-2;
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 0,98 Hektar berada di Blok M-1;
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 1,46 Hektar berada di :
  • Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,20 hektar;

- Blok N-3 dengan luas kurang lebih 0,91 hektar; dan
- Blok N-4 dengan luas kurang lebih 0,35 hektar.

- SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 0,37 Hektar berada di Blok O-2.

f) Subzona jalur hijau berada di :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 5,61 Hektar berada di:
  - Blok J-1 dengan luas kurang lebih 0,23 hektar;
  - Blok J-2 dengan luas kurang lebih 0,55 hektar; dan
  - Blok J-5 dengan luas kurang lebih 4,83 hektar;
- SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 4,71 Hektar berada di Blok L-2;
- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 29,20 Hektar berada di :
  - Blok M-1 dengan luas kurang lebih 22,06 hektar; dan
  - Blok M-5 dengan luas kurang lebih 7,14 hektar.
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 1,13 Hektar berada di :
  - Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar;
  - Blok N-3 dengan luas kurang lebih 0,03 hektar; dan
  - Blok N-4 dengan luas kurang lebih 1,02 hektar.

g) Subzona mangrove berada di :

- SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 65,02 Hektar berada di:
  - Blok J-2 dengan luas kurang lebih 1,89 hektar;
  - Blok J-3 dengan luas kurang lebih 4,06 hektar;

- Blok J-4 dengan luas kurang lebih 10,22 hektar; dan
- Blok J-5 dengan luas kurang lebih 48,84 hektar.

- SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 50,88 Hektar berada di :
  - Blok M-1 dengan luas kurang lebih 92,24 hektar;
  - Blok M-2 dengan luas kurang lebih 96,66 hektar;
  - Blok M-3 dengan luas kurang lebih 0,69 hektar;
  - Blok M-4 dengan luas kurang lebih 4,09 hektar; dan
  - Blok M-5 dengan luas kurang lebih 0,08 hektar.
- SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 79,46 Hektar berada di :
  - Blok N-1 dengan luas kurang lebih 0,69 hektar;
  - Blok N-2 dengan luas kurang lebih 6,77 hektar; dan
  - Blok N-4 dengan luas kurang lebih 3,58 hektar.

h) Subzona RTH sempadan pantai berada di :
- Subzona RTH sempadan pantai berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 2,79 Hektar berada di Blok J-5;

i) Subzona RTH sempadan danau berada di :
- Subzona RTH sempadan danau berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-api) dengan luas kurang lebih 0,43 hektar berada di Blok K-3; dan

j) Subzona RTH olahraga berada di :
- Subzona RTH olahraga berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 32,45 hektar berada di Blok N-2.

C) Rencana Pengembangan Zona Rawan Bencana

a) Rencana zona rawan bencana meliputi :

- Subzona rawan bencana banjir; dan
- Subzona rawan bencana gelombang pasang.

(a) Subzona rawan bencana banjir berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-api), SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai), SBWP 15 (Kelurahan Guntung), dan SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru);

(b) Subzona rawan bencana gelombang pasang berada di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala), SBWP 14 (Kelurahan Loktuan), SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai), dan SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru).

D) Rencana Pengembangan Subzona Khusus Persampahan

a) Rencana zona peruntukan khusus persampahan berada di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 0,23 hektar berada di Blok M-5.

E) Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum

a) Rencana pengembangan jaringan air minum meliputi:

- Sistem penyediaan air minum;
- Bangunan pengambil air baku;
- Pipa transmisi air baku;
- Pipa unit distribusi;
- Bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan
- Bak penampung.

b) Rencana sistem penyediaan air minum meliputi penyediaan air minum melalui jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Utara;

c) Rencana bangunan pengambil air baku terletak di SBWP 14 dan SBWP 15;
d) Rencana pipa transmisi air baku meliputi pengembangan jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Utara dengan BWP Bontang Barat;
e) Rencana pipa unit distribusi meliputi sambungan rumah (SR) di seluruh BWP Bontang Utara; dan
f) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap berada di SBWP 14;
g) Rencana bak penampung terletak di masing-masing SBWP.

F) Rencana Pengembangan Jaringan Drainase

a) Rencana pengembangan jaringan drainase meliputi :
- Pencegahan genangan;
- Jaringan drainase primer;
- Jaringan drainase sekunder;
- Jaringan drainase tersier; dan
- Jaringan lingkungan.

(a) Rencana pencegahan genangan berada di SBWP 10, SBWP 11, SBWP 12, dan SBWP 15 dengan membangun polder;
(b) Rencana jaringan drainase primer melalui Sungai Muara II dan Sungai Siagian;
(c) Rencana jaringan drainase sekunder yang meliputi:

- Saluran sekunder alami melalui anak-anak sungai yang ada di BWP Bontang Utara; dan
- Saluran sekunder buatan melalui Jalan Moh Roem, Jalan Pramuka, Jalan Karya Bakti, Jalan

Urip Sumoharjo di SBWP 6, dan Jalan Sudirman, Jalan Hayam Wuruk, Jalan Dr. Sutomo yang menghubungkan Kelurahan Tanjung Laut (SBWP 1), Kelurahan Berbas Tengah (SBWP 4), dan Kelurahan Berbas Pantai (SBWP 3).

(a) Rencana jaringan tersier melalui jalan lingkungan di seluruh BWP Bontang Utara; dan
(b) Rencana jaringan lingkungan berada di seluruh BWP Bontang Utara.

G) Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah

a) Rencana pengembangan jaringan air limbah meliputi instalasi pembuangan air limbah setempat di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala), SBWP 14 (Kelurahan Loktuan), dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung)

H) Rencana Pengembangan Jaringan Evakuasi Bencana

a) Rencana pengembangan jaringan evakuasi bencana meliputi :
b) Rencana jalur evakuasi bencana meliputi jaringan KH. Dewantoro, Jalan Sudirman di SBWP 1; Jalan Sutan Syahrir, Jalan Udang Raya, Jalan KS. Tubun di SBWP 2; Jalan Agus Salim, Jalan Gatot Subroto, Jalan Anyer di SBWP 3; Jalan Hayam Wuruk, Jalan WR. Supratman, Jalan Akuamarin di SBWP 4; Jalan Sisingamangaraja, Jalan Dr. Sutomo di SBWP 5; Jalan Urip Sumoharjo, Jalan Moh. Roem, Jalan Karya Bakti, dan Jalan Soekarno Hata di SBWP 6; dan

c) Rencana tempat evakuasi sementara ditetapkan di masing-masing blok.

4) Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Peraturan Zonasi

A) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan didasari pada Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2015 Pasal 135

B) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi : (Sesuai Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 136)

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- Ketinggian Bangunan;
- Koefisien Tapak Basemen (KTB); dan
- Koefisien Dasar Hijau.

C) Ketentuan Tata Bangunan merujuk pada Pasal 137;

D) Ketentuan Sarana dan Prasarana Minimal merujuk pada Pasal 138; dan

E) Ketentuan perizinan dan rekomendasi merujuk pada Pasal 140 dan Pasal 141.

5. Kondisi Wilayah per Kelurahan di Kecamatan

1) Kecamatan Bontang Utara

a) Kelurahan Guntung

Kelurahan Guntung dibatasi oleh Selat Makasar di sebelah utara dan timur, Kelurahan Lok Tuan di sebelah selatan, dan Desa Martadinata (Kecamatan Teluk Pandan, Kutim) di sebelah barat. Total luas Kelurahan Guntung adalah 849 ha, sebagian besar

wilayah merupakan kawasan industri (493 ha) dan pemukiman (295 ha). Jarak dari pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang sejauh 45 km. Jumlah penduduk pada tahun 2010 tercatat sebanyak 6.560 jiwa dengan 2.013 KK. Tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 0,8% per tahun, jumlah keluarga pra sejahtera sebanyak 46 KK. Mata pencaharian utama masyarakat adalah karyawan perusahaan swasta, petani, dan nelayan. Sebagian besar penduduk memanfaatkan sumur gali, hidran umum, dan sambungan PAM untuk memenuhi kebutuhan air bersih.

b) Kelurahan Bontang Kuala

Wilayah Kelurahan Bontang Kuala berbatasan dengan Selat Makasar di sebelah utara dan timur, Kelurahan Tanjung Laut Indah di sebelah selatan, dan Kelurahan Bontang Baru-Kelurahan Api-Api di sebelah barat. Jarak dari pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang adalah 2 km. Dari luas wilayah 627 ha; 62,7 ha adalah wilayah pemukiman dan 173 ha adalah hutan mangrove. Status kepemilikan lahan di Kelurahan Bontang Kuala terdiri atas hak milik sebanyak 14 buah, HGB 4 buah, HGU 3 buah, dan tanah belum bersertifikat seluas 270 ha.

Kelurahan Bontang Kuala berpenduduk 1.828 jiwa dengan 972 KK, jumlah keluarga pra sejahtera sebanyak 327 KK. Tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 2,37% per tahun, dengan mata pencaharian utama adalah nelayan, PNS, dan karyawan swasta. Dari segi perumahan, terdapat sebanyak 490 rumah non permanen di wilayah ini.

Berdasarkan data Profil Kelurahan Bontang Kuala bulan Desember 2010, sebagian besar kebutuhan air bersih masyarakat dipenuhi dari PAM sebanyak 882 KK dengan kualitas baik. Sungai yang mengalir di wilayah ini dalam kondisi tercemar, dengan tingkat sedimentasi tinggi dan keruh. Pelayanan sampah masyarakat dilakukan oleh tiga (3) orang satgas kebersihan dengan menggunakan tiga (3) buah gerobak sampah yang selanjutnya diangkut menuju TPS kelurahan.

c) Kelurahan Lok Tuan

Kelurahan Lok Tuan berpenduduk 17.479 jiwa dengan 4.662 KK; dan luas wilayah 358 ha. Tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 3,54% per tahun. Secara umum Kelurahan Lok Tuan berbatasan dengan Kelurahan Guntung di sebelah utara, Kelurahan Gunung Elai sebelah selatan, Kelurahan Belimbing di sebelah barat, dan Selat Makasar di sebelah timur. Jarak pusat wilayah ke ibukota Kota Bontang adalah 18 km. Berdasarkan penggunaan kawasan tahun 2010, Kelurahan Lok Tuan terdiri atas:

- Kawasan industri kecil/skala rumah tangga, meliputi: di RT 04 (Kepiting Tangkap), RT 10 (Olahan Sampah), RT 27-28 (KuBe Mangga), dan RT 12 (Pabrik Mangga).
- Kawasan rawa, terdiri RT 50-51 (Wilayah Jati Mas), dan RT 24 (Kawasan Mangrove).
- Kawasan perdagangan Pasar Lama Lok Tuan, meliputi: Pasar Citra Mas, dan Pasar Senggol (RT 27-33).

- Kawasan jasa hiburan/wisata, berada di RT 03 (Pujasera Selambai).
- Kawasan tinggal masyarakat nelayan, berada di RT 01-08 (wilayah Selambai).
- Kawasan rencana pelabuhan, berada di RT 02 dan RT 26.

Untuk pemenuhan kebutuhan air bersih masyarakat, sekitar 82,73% warga (3.798 KK) menggunakan air PDAM; 31 KK menggunakan hidran umum dan sisanya menggunakan sumur gali. Di wilayah Kelurahan Lok Tuan hampir 100% rumah tangga memiliki jamban/WC.

Kelurahan Lok Tuan tercatat memiliki 118 keluarga pra-sejahtera, dan sudah dilakukan upaya perbaikan lingkungan oleh Pemerintah dan melakukan berbagai kerjasama dengan PT. Pupuk Kalimantan Timur dan rekanannya melalui program CSR. Kegiatan tersebut antara lain: peningkatan kebersihan lingkungan kelurahan, kursus Bahasa Inggris berkelanjutan, dan penanaman pohon.

Dalam bidang peningkatan kesejahteraan masyarakat, dibentuk Pokja Sehat Kelurahan Lok Tuan yang kegiatannya antara lain: melakukan fasilitasi program pemagangan/pelatihan bagi masyarakat usia produktif, gotong royong menjaga kebersihan lingkungan kelurahan, sosialisasi kesehatan, dan monitoring kesehatan pemukiman.

Sedangkan usaha pelestarian lingkungan yang sudah dilakukan di Kelurahan Lok Tuan antara lain: melalui program 3 R (reuse, reduce dan recycle) sampah

oleh ibu-ibu RT 10, pembuatan lubang biopori, dan pembuatan kompos Takakura di RT 51.

d) Kelurahan Bontang Baru

Kelurahan Bontang Baru mempunyai luas 208 ha, dengan batas-batas di sebelah utara adalah Selat Makasar, sebelah selatan Kelurahan Api–Api, sebelah barat Kelurahan Gunung Elai, dan di sebelah timur adalah Kelurahan Bontang Kuala. Sebagian besar wilayah bertopografi dataran rendah, merupakan daerah berawa, tanah gambut, dan berada di pesisir. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang kurang lebih 30 km.

Luas lahan yang dimanfaatkan sebagai area pemukiman/perumahan sebesar 155 ha, dan luas area pertokoan 25 ha. Jumlah penduduk pada tahun 2010 berjumlah 8.907 jiwa, dengan 2.805 KK. Mata pencaharian utama penduduk adalah karyawan, PNS, dan nelayan. Jumlah rumah non permanen yang dihuni warga sebanyak 145 buah, dan dari data Profil Kelurahan 2010 terdapat 319 KK miskin. Status kepemilikan tanah di Kelurahan Bontang Baru terdiri atas tanah bersertifikat sebanyak 581, dan tanah PRONA sebanyak 100 lokasi. Untuk penyediaan air bersih sebagian besar penduduk menggunakan sambungan PDAM dan sumur gali. Jumlah sambungan rumah PDAM sebanyak 2.664 sambungan, yang memanfaatkan sumur gali sebanyak 107 buah dengan pengguna 535 KK.

e) Kelurahan Api-Api

Luas wilayah Kelurahan Api-Api adalah 125,829 ha, dengan batas wilayah di sebelah utara Kelurahan Bontang Baru, sebelah timur Kelurahan Bontang Kuala, sebelah selatan. Kelurahan Tanjung Laut, dan di sebelah barat Kelurahan Gunung Elai. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang sekitar 20 km. Jumlah penduduk pada tahun 2010 adalah 13.535 jiwa, dengan 8.878 KK, tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 1,38% per tahun. Sebagian besar masyarakat bermata pencaharian sebagai buruh swasta, PNS, dan berternak. Jumlah keluarga pra sejahtera tercatat 649 KK. Peruntukan lahan untuk pemukiman di Kelurahan Api-Api seluas 4.441 m^2, pekarangan 2.541,7 m^2, perkantoran 4.670 m^2 dan luas prasarana umum lainnya 956 m^2.

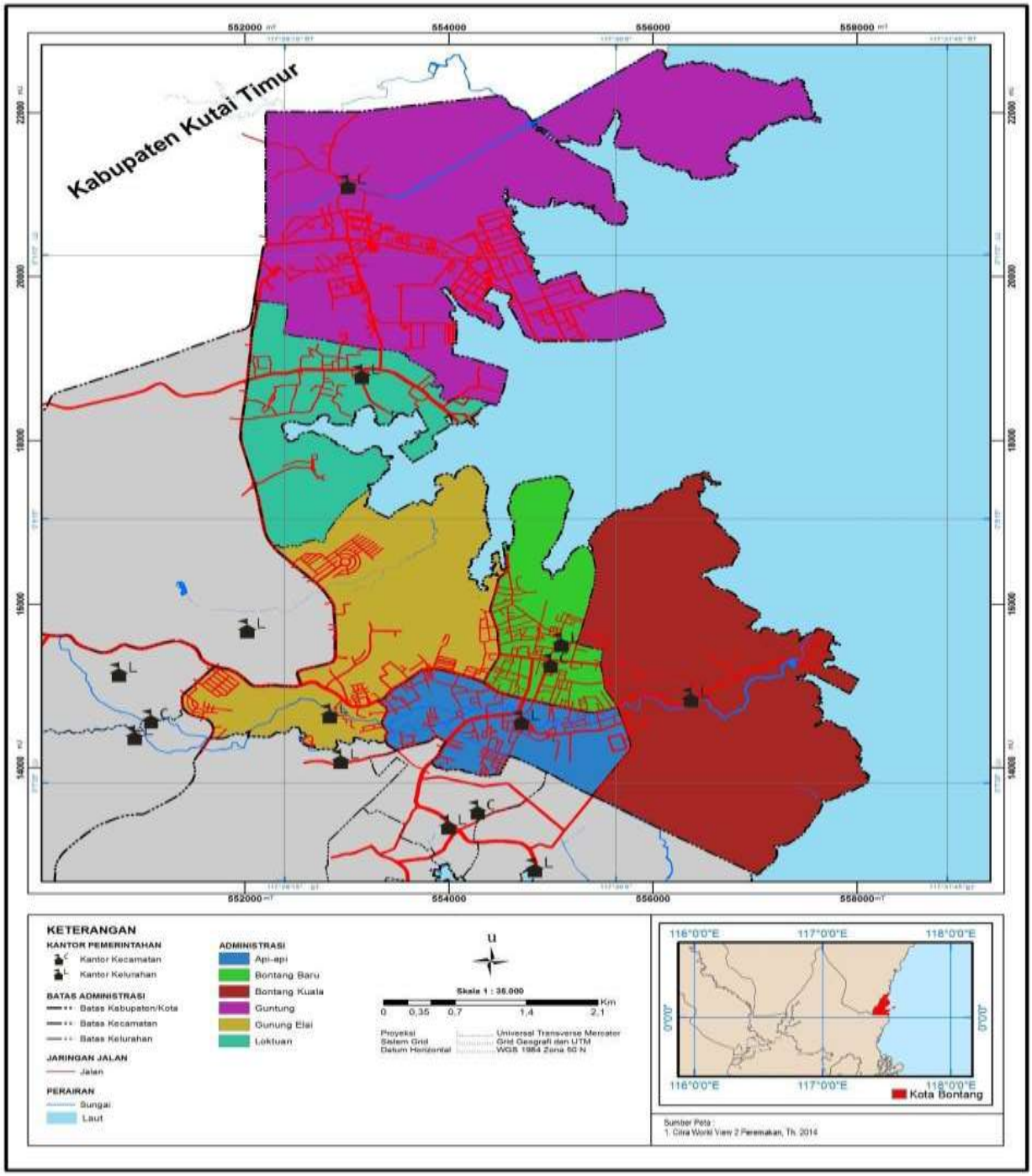
Untuk pemenuhan kebutuhan air minum warga, terutama dipenuhi dari penggunaan sumur gali, sungai, dan didominasi oleh PAM sebanyak 1.357 sambungan yang melayani 1.990 KK.

f) Kelurahan Gunung Elai

Kelurahan Gunung Elai merupakan bagian dari Kecamatan Bontang Utara dengan luas wilayah 354,5 ha. Batas-batas wilayah di sebelah utara: Kelurahan Lok Tuan dan Selat Makasar, sebelah selatan Kelurahan Api-Api dan Kelurahan Satimpo, sebelah barat Kelurahan Belimbing dan Kelurahan Gunung Telihan, dan sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Bontang Baru. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang kurang lebih 30 km. Jumlah

penduduk Kelurahan Gunung Elai pada tahun 2010 sebanyak 11.877 orang, yang terbagi dalam 4.432 KK.

Gambar 2.4. Peta Kecamatan Bontang Utara



2) Kecamatan Bontang Selatan

a) Kelurahan Berebas Pantai

Kelurahan Berebas Pantai secara topografi terletak pada ketinggian 0-15 m dari permukaan laut, termasuk dataran rendah yang berbatasan dengan Selat Makasar di sebelah utara, selatan, dan timur; serta Kelurahan Berebas Tengah di sebelah barat. Luas Kelurahan Berebas Pantai adalah 105 ha, jarak dari pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang sekitar 27 km.

Penduduk Kelurahan Berebas Pantai pada tahun 2010 berjumlah 10.491 jiwa, sebagian besar bekerja sebagai buruh dan pedagang. Untuk fasilitas perdagangan terdapat 40 buah toko dan sebuah supermarket, selain beberapa warung yang tersebar sebanyak 30 buah dan 25 buah kaki lima.

Untuk prasarana air bersih, masyarakat memperoleh kebutuhan air bersih melalui layanan PAM sebanyak 1.396 unit sambungan, 75 unit dari sumur gali, dan 313 pengguna hidran umum. Tercatat masyarakat pengguna PAM sebanyak 2.645 KK.

Untuk mandi cuci kakus (MCK) terdapat 5 unit dengan detail total rumah tangga yang mempunyai jamban/wc sebanyak 2.021 KK dan pengguna MCK sebanyak 275 KK. Kondisi prasarana sumur pompa, hidran umum dan MCK dalam keadaan baik, sedangkan fasilitas drainase tersedia tetapi keadaan dan kondisi yang kurang baik.

Kelurahan Berebas Pantai mempunyai 1 unit TPS dengan sarana angkutan sampah sebanyak 2 unit yang melayani pengangkutan sampah masyarakat.

b) Kelurahan Tanjung Laut

Kelurahan Tanjung Laut mempunyai luas wilayah sekitar 135 ha, dibatasi oleh Kelurahan Api-Api di sebelah utara, Kelurahan Berebas Tengah di sebelah selatan, Kelurahan Satimpo di sebelah barat, dan Kelurahan Tanjung Laut Indah di sebelah timur. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang kurang lebih 20 km.

Jumlah penduduk Kelurahan Tanjung Laut tahun 2010 tercatat 13.301 jiwa dengan mata pencaharian utama sebagai karyawan, PNS, dan buruh; tingkat pertumbuhan penduduk 1,26% per tahun.

Peruntukan lahan untuk pemukiman/perumahan seluas 104.25 ha, pertokoan dan perkantoran 8 ha, dan tanah yang belum dikelola/berupa rawa 2,5 ha.

Status hukum kepemilikan lahan di Kelurahan Tanjung Laut adalah SHM 700 buah (9,5 ha), bersertifikat 1.050 buah (14,5 ha) dan PRONA 350 buah (5 ha).

c) Kelurahan Tanjung Laut Indah

Kelurahan Tanjung Laut Indah mempunyai luas wilayah 492 ha, batas wilayah di sebelah utara adalah Kelurahan Api-Api, Selat Makasar di sebelah selatan dan timur, serta Kelurahan Tanjung Laut di sebelah barat.

Sebagian besar penduduk bermata pencaharian sebagai buruh swasta sebanyak 708 orang, 570 orang sebagai pedagang dan 366 orang sebagai nelayan. Pada tahun 2010 tercatat jumlah penduduk sebanyak 11.067 jiwa (2.691 KK) dengan pertumbuhan penduduk 1,26%

per tahun. Dari jumlah KK yang ada, 633 KK masuk kategori miskin, dan 49 KK termasuk keluarga pra sejahtera. Mata pencaharian utama penduduk adalah buruh swasta, pedagang, dan nelayan.

Untuk pemenuhan kebutuhan air bersih, tersedia prasarana air bersih berupa sumur gali 75 unit, 7 unit hidran umum, dan juga terlayani oleh PAM sebesar 1.396 unit. Jumlah pengguna air sumur gali sebanyak 255 KK, 313 KK pengguna hidran umum, dan masyarakat pengguna air PAM sebanyak 2.645 KK. Ketersediaan 5 unit MCK dipakai oleh 275 KK. Kelurahan Tanjung Laut Indah merupakan wilayah rawan banjir karena kondisi drainase yang kurang memadai.

d) Kelurahan Satimpo

Kelurahan Satimpo memilki wilayah luas pemukiman sebesar 314,2 ha, batas wilayah di sebelah barat adalah Kelurahan Kanaan, Kelurahan Bontang Lestari di sebelah selatan, Kelurahan Gunung Elai di sebelah utara, serta Kelurahan Tanjung Laut, Berebas Tengah dan Selat Makasar di sebelah timur.

Penduduk terutama bermata pencaharian sebagai karyawan BUMN, pertukangan, dan pedagang. Jumlah keluarga pra sejahtera pada tahun 2010 tercatat 14 KK.

Untuk layanan medis, di wilayah ini terdapat puskesmas, poliklinik, dan tempat praktek dokter. Untuk prasarana pendidikan terdapat 1 buah SLTA, 2 buah SLTP, 5 buah SD, 3 TK, dan 2 tempat kursus komputer.

Untuk penyediaan air bersih, masyarakat memperoleh air bersih melalui PDAM, sumur gali sebanyak 73 unit, dari hidran umum 1 unit. Jumlah pengguna untuk air sumur gali sebanyak 73 KK, pengguna hidran umum 15 KK, dan pengguna PDAM 347 KK. Secara umum keadaan/kondisi sumur pompa, hidran umum, dan PDAM dalam keadaan baik.

e) Kelurahan Berebas Tengah

Kelurahan Berebas Tengah berada pada daerah bebas banjir, dengan luas pemukiman 4.452,4 ha, dan luas prasarana umum lainnya sebesar 9.377,4 ha. Batas wilayah sebelah utara adalah Kelurahan Tanjung Laut, Kelurahan Satimpo di sebelah barat dan selatan, serta Selat Makasar di sebelah timur.

Jumlah penduduk Kelurahan Berebas Tengah tahun 2010 tercatat 13.626 jiwa (3.554 KK), dan tercatat 138 KK merupakan keluarga pra sejahtera.

Mata pencaharian pokok penduduknya adalah sebagai buruh/pekerja swasta, selain tukang kayu 834 orang, tukang batu 611 orang, dan nelayan sebanyak 409 orang.

Pemenuhan kebutuhan air berasal dari sumur gali yang tersedia 33 unit, sumur pompa 4 unit dan hidran umum 2 unit. Jumlah pengguna sumur gali 958 KK, pengguna hidran umum 418 KK, pengguna sumur pompa 58 KK, pengguna air PAM sebanyak 2.019 KK, dan menggunakan MCK sebanyak 248 KK.

Saluran drainase/saluran pembuang air limbah tersedia dan kondisinya dalam keadaan baik.

f) Kelurahan Bontang Lestari

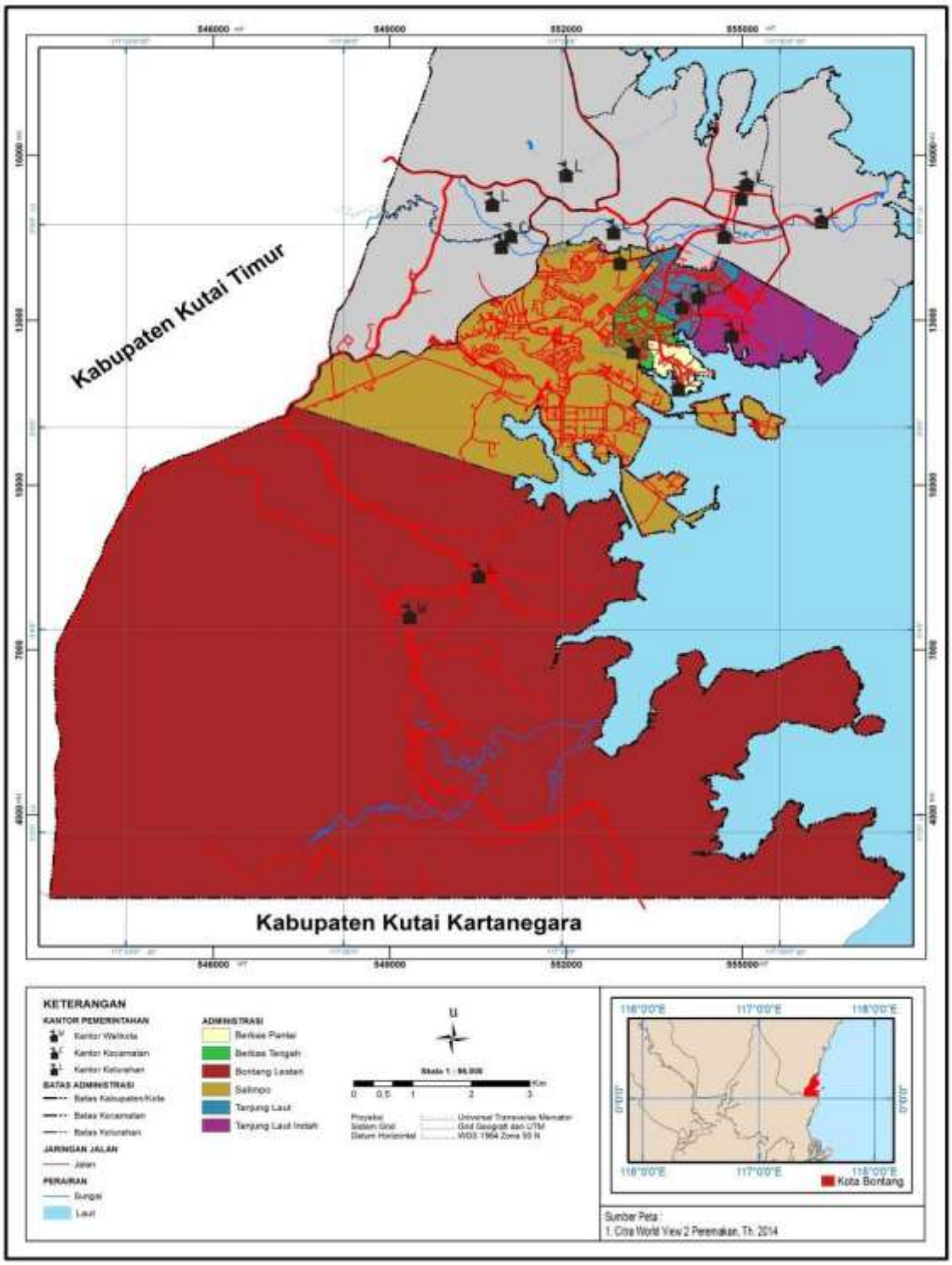
Kelurahan Bontang Lestari mempunyai luas wilayah 8.192 ha dengan ketinggian dari permukaan laut antara 0 - 106 m, curah hujan rata-rata berkisar 875 mm/thn, dan suhu udara rata-rata 28 - 29^{o}C.

Batas wilayah di sebelah utara adalah Kelurahan Satimpo, Kabupaten Kutai Kartanegara di sebelah selatan, Kabupaten Kutai Timur di sebelah barat, dan Selat Makasar di sebelah timur. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang berkisar 20 km, dengan aksesibilitas jalan yang baik.

Sebagian besar wilayah Kelurahan Bontang Lestari adalah daerah hutan, rawa, dan daerah yang belum termanfaatkan (981 ha). Sedangkan lahan yang dimanfaatkan untuk pemukiman penduduk seluas 1.71,5 ha, dan 533 ha lahan areal pertanian. Kepemilikan lahan yang merupakan hak milik seluas 30 ha.

Berdasarkan data Monografi Kelurahan tahun 2010, Kelurahan Bontang Lestari berpenduduk 4.170 jiwa dan 1.153 KK; dengan 352 rumah non permanen.

Gambar 2.5 Peta Kecamatan Bontang Selatan



3) Kecamatan Bontang Barat

a) Kelurahan Kanaan

Secara administratif Kelurahan Kanaan mempunyai batas-batas wilayah di sebelah utara: Kelurahan Gunung Telihan, sebelah selatan dan timur: Kelurahan Satimpo, serta sebelah barat: Kabupaten Kutai Timur. Total luas wilayah adalah 650 ha dengan pemanfaatan lahan didominasi pemukiman dan pekarangan. Jarak pusat kelurahan ke ibukota Kota Bontang kurang lebih 23 km.

Jumlah penduduk Kelurahan Kanaan pada tahun 2010 tercatat 3.838 jiwa (1.096 KK), dengan jumlah keluarga pra sejahtera sebanyak 115 KK. Umumnya masyarakat mempunyai mata pencaharian sebagai buruh (dominan), 103 orang bekerja di instansi pemerintahan, petani sebanyak 120 orang, dan 60 orang bekerja sebagai pedagang.

Untuk sarana air bersih masyarakat, diperoleh dari ketersediaan 110 sumur gali, 2 unit sumur pompa, hidran umum 10 unit, dan 5 unit MCK. Fasilitas air bersih ini digunakan oleh sebanyak 550 KK untuk sumur gali, hidran umum sebanyak 45 KK, menjadi pelanggan PDAM 330 KK, dan pengguna MCK sebanyak 50 KK. Kondisi sumur pompa, hidran umum, dan MCK dalam keadaan baik.

Selain itu terdapat pula sarana saluran pembuangan air limbah dan saluran drainase dalam kondisi baik.

b) Kelurahan Gunung Telihan

Kelurahan Gunung Telihan mempunyai luas wilayah 672 ha, secara umum bertopografi datar/ berombak (±98% dari total luas wilayah), dan berada pada ketinggian 50 m diatas permukaan laut.

Secara administratif Kelurahan Gunung Telihan dibatasi oleh Kelurahan Kanaan di sebelah selatan, Kelurahan Belimbing sebelah utara, Kelurahan Gunung Elai di sebelah timur, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kutai Timur.

Peruntukan lahan di wilayah ini meliputi tanah kering/daratan seluas 520 ha, tanah basah 149 ha, dan fasilitas umum (±1 ha).

Jumlah penduduk di Kelurahan Gunung Telihan sebesar 11.846 jiwa (2.898 KK) pada semester II tahun 2010. Secara umum masyarakat bermatapencaharian sebagai buruh swasta (941 jiwa), pegawai swasta 4.467 jiwa, pedagang 437 jiwa, dan PNS sebanyak 400 jiwa. Kondisi permukiman yang kurang sesuai dengan standar kelayakan huni umumnya merupakan masyarakat dengan mata pencaharian sebagai buruh swasta.

Prasarana kesehatan yang ada di wilayah ini meliputi klinik/balai pengobatan, rumah sakit bersalin, dan layanan posyandu.

c) Kelurahan Belimbing

Kelurahan Belimbing mempunyai luas wilayah 872 ha, dengan batas wilayah di sebelah utara Kelurahan Loktuan, sebelah selatan: Kelurahan Gunung Telihan, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kutai

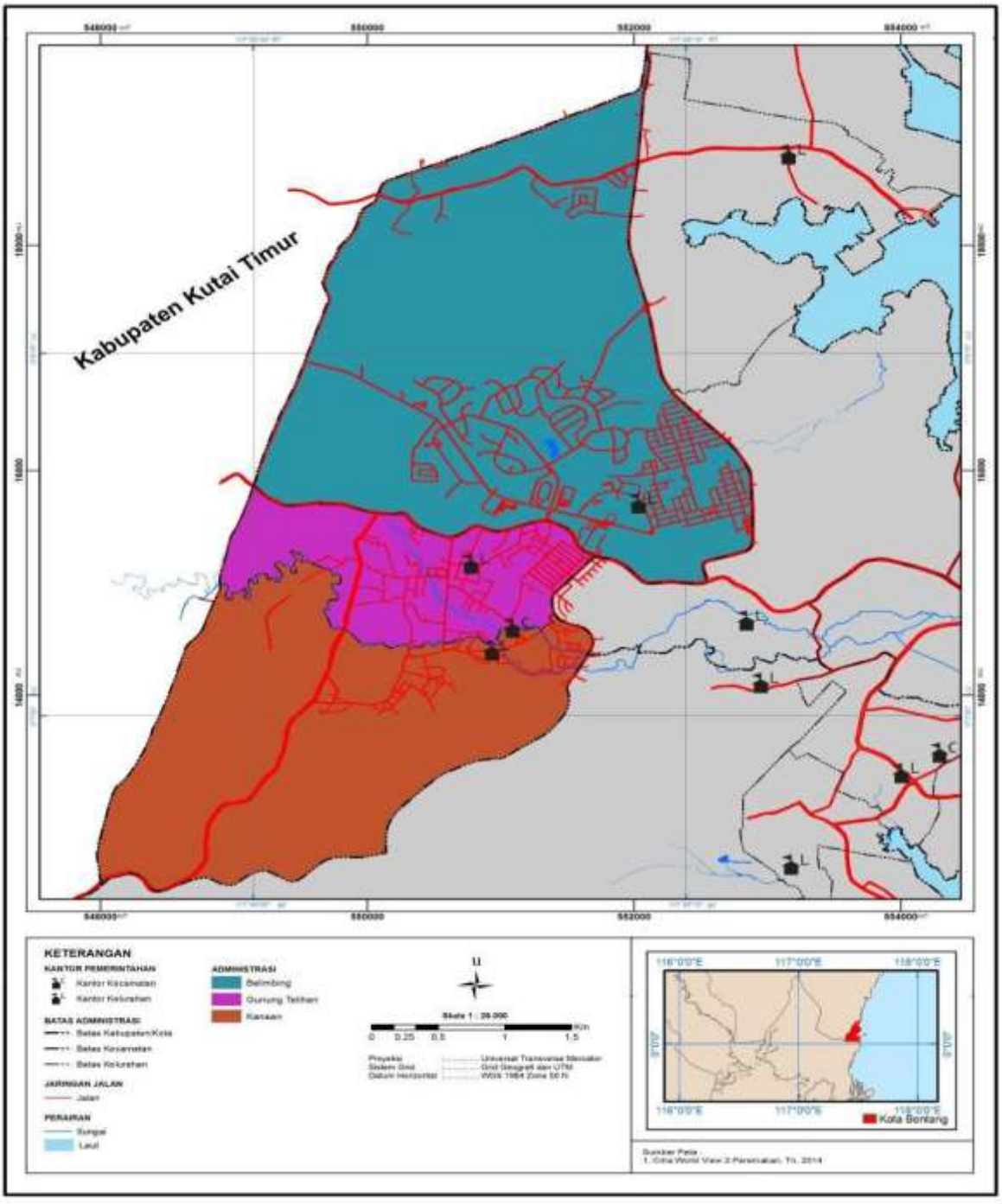
Timur, dan sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Lok Tuan dan Gunung Elai.

Sebagian besar lahan (460 ha) dimanfaatkan untuk pemukiman dan industri. Dari segi legalitas tanah tercatat 1.210 merupakan hak milik dan 575 HGB.

Pada tahun 2010 tercatat jumlah penduduk sebanyak 14.247 jiwa dengan 4.527 KK. Ketersediaan sarana air bersih dimiliki oleh 2.592 KK, sedangkan kepemilikan jamban/wc sebanyak 2.656 rumah tangga.

Untuk prasarana persampahan, terdapat satu (1) Tempat Pembuangan Sampah Akhir (TPA) di Kelurahan Belimbing dengan luas 3 ha yang menjadi tempat pembuangan sekitar 743 m^3 sampah warga setiap bulannya, dilayani oleh empat (4) buah pengangkut sampah dan 16 orang petugas kebersihan.

Gambar 2.5. Peta Kecamatan Botang Barat



6. Kajian Implikasi Penerapan Sistem Baru

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengamanatkan disusunnya Peraturan Pemerintah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh maka pelakanakan dilakukan oleh para pelaku pembangunan sesuai dengan tugas dan wewenang masing-masing pelaku pembangunan.

Tujuan dari pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman adalah untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung kemandirian dan produktifitas masyarakat.

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

Tujuan lain dari peningkatan kualitas perumahan dan permukiman adalah untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan dan permukiman. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip

kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki dan/atau menikmati tempat tinggal yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, sehingga segala perbuatan yang dilakukan oleh penguasa seharusnya didasarkan pada aturan hukum. Adanya landasan hukum disamping sebagai pembatasan kekuasaan pemerintah juga merupakansarana perlindungan hukum bagi rakyat. Sebab dengan adanya dasar hukum, peguasa dapat mengetahui secara jelas hak dan kewajiban kepada rakyat terutama hak untuk dimiliki rumah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh

wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, 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.

B. Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bulungan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Bontang

Peraturan perundang-undangan lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah adalah undang-undang pembentukan daerah. Undang-undang pembentukan daerah Kota Bontang yang menjadi acuan adalah Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur, dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 175) Dengan terbentuknya Kota Bontang, maka sebagai daerah otonom, sudah melekat pula berbagai urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kota Bontang, termasuk dalam hal pembentukan peraturan daerah.

C. Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) merupakan peraturan perundang-undangan yang membhas perumahan erintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait dengan upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan Pasal 98 ayat 3 juga telah dirumuskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. Pasal ini jelas mengamanatkan bahwa proses serta berbagai komponen pendukung dalam penetapan lokasi harus dimuat di dalam suatu Peraturan Daerah.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

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

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. pembinaan;
2. tugas dan wewenang;
3. penyelenggaraan perumahan;
4. penyelenggaraan kawasan permukiman;
5. pemeliharaan dan perbaikan;
6. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
7. penyediaan tanah;
8. pendanaan dan pembiayaan;
9. hak dan kewajiban; dan
10. peran masyarakat.

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota;
h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;

n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

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

i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

Pembangunan perumahan meliputi:

a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
b. peningkatan kualitas perumahan.

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

(1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
(2) Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pembangunan Rumah Pasal 38

(1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.
(2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

(3) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.
(4) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

D. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang ini mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan pelindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini
harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan

bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan. Dalam Undang-Undang ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

E. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);

Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup menuntut dikembangkannya suatu sistem yang terpadu berupa suatu kebijakan nasional perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang harus dilaksanakan secara taat asas dan konsekuen dari pusat sampai ke daerah.

Penggunaan sumber daya alam harus selaras, serasi, dan seimbang dengan fungsi lingkungan hidup. Sebagai konsekuensinya, kebijakan, rencana, dan/atau program pembangunan harus dijiwai oleh kewajiban melakukan pelestarian lingkungan hidup dan mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan.

F. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah, karena mengatur kewenangan Pemerintah Daerah dalam urusan pemerintahan konkuren, yaitu Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dapat dipahami bahwa urusan terkait permukiman, yaitu bidang pekerjaan umum dan penataan ruang sub urusan permukiman, serta bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib

konkuren yang menjadi kewenangan daerah. Lebih jauh dalam Pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota adalah urusan pemerintahan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota.

Selanjutnya di dalam Pasal 236, dinyatakan bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda, yang memuat materi muatan: penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Selain materi muatan di atas, Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

G. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Untuk mewujudkan Indonesia sebagai negara hukum, negara berkewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam sistem hukum nasional yang menjamin pelindungan hak dan kewajiban segenap rakyat Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas peraturan perundang-undangan yang baik, perlu dibuat peraturan mengenai pembentukan peraturan daerah yang dilaksanakan dengan cara dan metode yang pasti, baku, dan standar yang mengikat semua lembaga yang berwenang membentuk peraturan daerah. Daerah berkewajiban membuat arah kebijakan hukum dalam rangka adanya kepastian hukum untuk melaksankan pembangunan di daerah.

H. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.

I. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, konsolidasi tanah dan sanksi administratif. Dalam Peraturan Pemerintah ini juga diatur mengenai kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi acuan dalam penyusunan kebijakan strategi tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Kebijakan dan Strategi Nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau serta kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi tersebut masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dicapai dengan baik. Di kabupaten/kota, kebijakan tersebut diacu dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3).

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan

kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu.

J. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012-2032

Penataan ruang Kota Bontang adalah untuk mewujudkan Kota Bontang sebagai kota maritim berkebudayaan industri yang berwawasan lingkungan dan mensejahterakan masyarakat melalui keterpaduan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang antar wilayah (Nasional, Provinsi maupun Kota), dan antar kawasan (lindung dan budidaya).

Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Kota Paragraf 1 Umum Pasal 7 Kebijakan dan strategi penataan ruang, mencakup: a. kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang kota; b. kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang kota; c. kebijakan dan strategi pengembangan kawasan strategis kota.

Untuk mengarahkan pembangunan di Kota Bontang dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah, dan masyarakat, maka Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang

dilaksanakan Pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, jangka waktu rencana tata ruang wilayah Kabupaten/kota adalah 20 tahun, sehingga Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang tahun 2012-2032

K. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036

RDTR dan PZ berfungsi untuk: a. kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012–2032; b. acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012–2032; c. mendukung perwujudan pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan program pembangunan daerah dan nasional; d. menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian pengembangan kawasan fungsional sesuai RTRW; e. sebagai wujud keterkaitan antar program pembangunan yang selaras, serasi, dan efisien dengan penataan ruang; f. sebagai perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang; g. sebagai acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; h. sebagai acuan pemberian insentif dan disinsentif; i. sebagai acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang; j. sebagai panduan teknis dalam pemberian izin pemanfaatan ruang; k. sebagai acuan dalam penyusunan panduan rancang kota; l. sebagai acuan penyusunan RTBL; dan m. sebagai dasar pengenaan sanksi.

Rencana zona perumahan (R) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a meliputi: a. subzona perumahan

kepadatan tinggi (R-1); b. subzona perumahan kepadatan sedang (R-2); dan c. subzona perumahan kepadatan rendah (R-3).

L. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Untuk mencapai kehidupan yang berkualitas, Pemerintah Daerah berperan dalam melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk menciptakan suatu kesatuan fungsional dan tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan keterbukaan pada masyarakat sebagai perwujudan kota tanpa kumuh.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan potensi yang sangat besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sehingga perlu adanya pengaturan penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu, terarah, terintegrasi dalam rangka otimalisasi, sinergi serta meminimalisir konflik antar kepentingan dalam masyarakat.

Kriteria dan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, meliputi kriteria kekumuhan ditinjau dari: a.bangunan gedung; b.jalan lingkungan; c.penyediaan air minum; d.drainase lingkungan; e.pengelolaan air limbah; f. pengelolaan persampahan; g.proteksi kebakaran; dan h. RTH

Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh merupakan pengelompokan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh berdasarkan letak lokasi secara geografis, terdiri dari: a. di atas air adalah Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang berada di atas air, baik di daerah pasang surut, rawa, sungai ataupun laut; b. di tepi air adalah Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang berada tepi badan air meliputi sungai,

pantai, danau, waduk, dan sebagainya), namun berada di luar garis sempadan badan air; c. di dataran rendah adalah Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang berada di daerah rendah dengan kemiringan lereng < 10 %; dan d. di daerah rawan bencana adalah Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang terletak di daerah rawan bencana alam, khususnya bencana alam tanah longsor dan banjir.

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan hidup dan kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat di perumahan dan kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

Agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta mampu menghuni rumah yang layak dan terjangkau di lokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau oleh kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah baik yang mempunyai pekerjaan tetap maupun yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sumber daya milik bersama/publik (*common pool resources*) yang tanpa dikelola secara efektif dan efisien, serta dijaga dengan baik dipastikan dapat menimbulkan tragedi sumber daya umum (*tragedy of common*). Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat di kawasan perkotaan, baik di kota megapolitan, metropolitan, kota besar, kota menengah dan kota kecil serta kota perdesaan yang terus berkembang.

Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman juga pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya. Penggunaan dan pemanfaatan perkotaan sebagai sumber daya publik untuk dapat di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik.

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

B. Landasan Sosiologis

Kebutuhan materi pengaturan terhadap perumahan dan permukiman tidak terlepas dari tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara yang termuat pada Pasal di dalam UUD Tahun 1945 yang terkait dengan keberadaan dan kepentingan perumahan dan kawasan permukiman adalah Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai Pemerintahan Daerah, yang diatur dengan undang-undang”, dan ayat (2) yang menyatakan bahwa: “Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Atas dasar ketentuan tersebut, negara diberikan kewajiban untuk memberikan sebesar-besarnya kemakmuran dan

kesejahteraan rakyat yang dikelola oleh Pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota bagi kehidupan dan penghidupan rakyat Indonesia. Jelas Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUD Tahun 1945 bahwa Negara diberikan kewenangan sebagai organisasi atau lembaga untuk mengatur dan mengawasi kota untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

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

Pemerintah Kota Bontang berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan 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;

Pertumbuhan dan pembangunan perkotaan yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

C. Landasan Yuridis

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) telah menetapkan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka peningkatan kualitas perumahan dan permukiman yang selanjutnya akan dijelaskan secara detail dalam materi pengaturan perumahan dan permukiman.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan terdapat pengaturan tentang penyusunan Rancangan Peraturan Daerah yang disebutkan pada pasal 39 hingga pasal 40. Pada pasal-pasal tersebut diatur bahwa Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah dilakukan dalam suatu program penyusunan Peraturan Daerah (Prolegda). Ketentuan mengenai perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 38 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Pasal 33 dijelaskan bahwa Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah dengan judul rancangan Peraturan Daerah, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang

perumahan dan permukiman serta untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman;

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

Jangkauan pengaturan terhadap Rancangan Peraturan Daerah tentang Permahan dan Pemukiman adalah meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Pengaturan ini berlaku seluruh wilayah Kota Bontang.

A. Ketentuan Umum

Pengkajian terhadap materi pokok pengaturan dalam ketentuan umum ini, akan dibahas tentang pengertian atau definisi yng akan menjadi acuan pada beberapa istilah dalam Rancangan Peraturan Daerah. Adapun beberapa istilah yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kota Bontang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kota Bontang.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bontang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bontang.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Bontang.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Bontang.
7. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bontang.

8. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
9. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu
10. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
11. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
14. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
15. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai

sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan

16. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
17. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
18. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
19. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
21. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
22. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan di bawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 60 m2 (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m2 (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

25. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
26. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
27. 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.
28. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
29. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
31. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

32. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
33. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
34. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
35. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
36. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
37. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
38. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
39. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak

penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.

40. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan
41. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota Bontang, yang merupakan penjabaran dan RTRW Provinsi Kalimantan Timur, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota Bontang, rencana struktur wilayah Kota Bontang, rencana pola ruang wilayah Kota Bontang, penetapan kawasan strategis Kota Bontang, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota Bontang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Bontang.
42. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kota Bontang yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kota Bontang.
43. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

B. Materi Muatan

Pokok-pokok materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan permukiman:

1. BAB I Ketentuan Umum;
2. BAB II Tujuan dan Ruang Lingkup:
3. BAB III Pembinaan
4. BAB IV Tugas Pemerintah Daerah
5. BAB V Penyelenggaraan Perumahan
6. BAB VI Penyelenggaraan Kawasan Permukiman
7. BAB VII Pengendalian Penyelenggaraan Kawasan Permukiman
8. BAB VIII Pemeliharaan Dan Perbaikan
9. BAB XI Penyediaan Tanah
10. BAB XII Pendanaan
11. BAB XIII Penyelesaian
12. BAB XIV Hak dan Kewajiban
13. BAB XV Peran Masyarakat
14. BAB XVI Sistem Informasi
15. BAB XVII Larangan
16. BAB XVIII Sanksi Administrasi
17. BAB XII Ketentuan Peralihan
18. BAB XIX Ketentuan Penutup

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Pemerintah Daerah Kota Botang berkewajiban melaksankan penyelenggaraan perumahan dan permukiman di perkotaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

B. Saran

Perlu segera dibentuk Peraturan Daerah agar memiliki kepastian hukum sebagai dasar untuk mengatur perumahan dan kawasan permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Dwiyanto, 2011, Mengembangkan Kepercayaan Publik Melalui Reformasi Birokrasi, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Aminuddin Ilmar, 2014, Hukum Tata Pemerintahan, Prenadamedia Group, Jakarta

Budi Winarno, 2012, Kebijakan Publik, Teori, Proses, dan Studi Kasus, Caps, Yogyakarta

Charles O. Jones, 1984, An Introduction to the Study of Public Publicy, Third Edition. Monterey: Books/Cole Publishing Company

Ernadya Syaodih, 2015, Manajemen Pembangunan Kabupaten dan Kota, PT. Rafika Aditama, Bandung

Jazim Hamidi, 2008, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta

Joseph De Chiara, 1994, Lee E. Koppelman. Standar Perencanaan Tapak

Raldi Hendro Koestoer dkk, 2011, Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta

Sirajuddin, 2012, Hukum Pelayanan Publik, Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi, Setara Press, Malang

Suko Wiyono, 2006, Otonomi Daerah dalam Negara Hukum Indonesia, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Faza Media, Jakarta

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999

Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3962);

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883)

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2012 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 35)

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2016 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 38)

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 2 Tahun 2017 tetang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2017 Nomor 2)

C. Artikel Jurnal Ilmiah, Artikel Internet

Artikel berjudul Tanggung Jawab Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, diakses dari situs http://download.portalgaruda.org/article.php?article=32436&val=2306

Artikel berjudul “Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)”, diakses dari situs https://perencanaankota.blogspot.co.id/2009/04/kebijakan-dan-strategi-nasional.html

Artikel berjudul “Kajian Teori Perumahan Dan Permukiman”, diakses dari situs http://studyandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-dan-permukiman.html

LAMPIRAN

DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG

PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

WALI KOTA BONTANG
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

DRAFT PERATURAN DAERAH KOTA BONTANG
NOMOR ..... TAHUN 2017
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALI KOTA BONTANG,

Menimbang : a. bahwa 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 masyarakat Kota Bontang yang seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;

b. bahwa pemerintah Kota Bontang bertanggung jawab melindungi segenap masyarakat Kota Bontang 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;

c. bahwa Pemerintah Kota Bontang berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan 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;

d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan perkotaan yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau;

e. bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan permukiman serta untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman;

f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3962);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
9. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2012-2032;(Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2012

Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 35);

10. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2016 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 38
11. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh (lembaran daerah kota bontang tahun 2017 nomor 2)

Dengan Persetujuan Bersama :

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BONTANG
dan
WALIKOTA BONTANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Bontang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kota Bontang.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bontang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bontang.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Bontang.
6. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bontang.

7. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
8. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
9. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
10. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu
11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
12. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
13. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
14. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan.
15. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
16. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
17. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
18. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

19. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
20. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
21. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
22. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan di bawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 60 m^2 (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m^2 (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
24. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
25. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
26. 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.
27. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
28. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
29. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan

bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

30. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
32. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
33. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
34. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
35. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
36. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
37. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
38 Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenaidampak penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.
39. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau

Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan

40. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota Bontang, yang merupakan penjabaran dan RTRW Provinsi Kalimantan Timur, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota Bontang, rencana struktur wilayah Kota Bontang, rencana pola ruang wilayah Kota Bontang, penetapan kawasan strategis Kota Bontang, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota Bontang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Bontang.
41. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bontang, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kota Bontang yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kota Bontang.
42. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB II
TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk:

a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan;
d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

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

Pasal 3

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:
a. pembinaan;
b. tugas dan wewenang;
c. penyelenggaraan perumahan;
d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
e. pemeliharaan dan perbaikan;
f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
g. penyediaan tanah;
h. pendanaan dan pembiayaan;
i. hak dan kewajiban; dan
j. peran serta masyarakat.

BAB III
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

(1) Pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh Walikota terhadap aspek:
    a. perencanaan;
    b. pengaturan;
    c. pengendalian; dan
    d. pengawasan.
(2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota melakukan koordinasi sektoral, lintas wilayah dan pemangku kepentingan dan pemberian fasilitasi.

Bagian Kedua
Perencanaan

Pasal 5

(1) Pembinaan terhadap aspek perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dilakukan terhadap penyusunan:
   a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
   b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

(2) Pembinaan terhadap aspek penyusunan perencanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Wali kota dalam rangka penyusunan program dan kegiatan.

(3) Penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b di Daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman di Daerah.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan wali kota.

Bagian Ketiga
Pengaturan

Pasal 6

(1) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dilakukan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan.

(2) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bidang perumahan dan kawasan permukiman selain rumah susun dilakukan terhadap aspek:
   a. penyediaan tanah;
   b. pembangunan;
   c. pemanfaatan;
   d. pemeliharaan; dan
   e. pendanaan dan pembiayaan.

(3) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bidang rumah susun dilakukan terhadap aspek:
   a. pembangunan;
   b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;

c. pengelolaan;
d. peningkatan kualitas;
e. kelembagaan; dan
f. pendanaan dan pembiayaan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaiman dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Keempat
Pengendalian

Pasal 7

(1) Pembinaan terhadap aspek pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dilakukan terhadap:
a. rumah:
b. perumahan;
c. permukiman;
d. lingkungan hunian; dan
e. kawasan permukiman.

(2) Pembinaan terhadap aspek pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap perizinan, penertiban dan penataan di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada Pemerintah Daerah.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Kelima
Pembinaan Pengawasan

Pasal 8

(1) Pembinaan terhadap aspek pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan koreksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

(3) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

(4) Kegiatan koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB IV
TUGAS PEMERINTAH DAERAH

Pasal 9

(1) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas:
   a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
   b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
   c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
   d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
   e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
   f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
   g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah;
   h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
   i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
   j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
   k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;

l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mempunyai wewenang:
a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman bersama DPRD;
c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan permukiman;
d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang- undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR;
f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR;
g. memfasilitasi kerja sama antara pemerintah kota dan badan hukum dalam penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman;
h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

BAB V
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 10

(1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

(2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. perencanaan;
b. pembangunan;
c. pemanfaatan; dan
d. pengendalian perumahan.
(3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup rumah atau perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
(4) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
(5) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
(6) Setiap orang yang membangun perumahan wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Jenis dan Bentuk Rumah

Pasal 11

(1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
f. rumah komersial;
g. rumah umum;
h. rumah swadaya;
i. rumah khusus; dan
j. rumah Negara/Daerah.
(2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.
(3) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
a. rumah tunggal;
b. rumah deret; dan
c. rumah susun.

Bagian Ketiga
Perencanaan Perumahan
Paragraf 1
Umum

Pasal 12

(1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
(2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
(3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. rumah sederhana;
    b. rumah menengah; dan
    c. rumah mewah.
(4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaksanakan dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.
(5) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan permukiman.
(6) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

Pasal 13

(1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk kegiatan:
    a. pembangunan baru; dan
    b. peningkatan kualitas.
(2) Tahapan perencanaan perumahan meliputi :
    a. perencanaan perumahan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); dan
    b. perencanaan teknis berupa perencanaan tapak (site plan) dan perancangan teknis rinci.

Pasal 14

(1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 dilakukan setiap orang yang memiliki keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Setiap badan hukum yang merencanakan perumahan wajib memiliki Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) dan perseorangan wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perorangan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 15

(1) Perencanaan perumahan yang berdampak penting terhadap lalu lintas wajib melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) atau Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Perencanaan perumahan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib melakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Perencanaan perumahan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib menyusun dokumen UKL-UPL atau SPPL.
(4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memasukan unsur kearifan lokal dan wajib memasukan mitigasi bencana.
(5) Unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
    a. penampilan arsitektur eksterior;
    b. penggunaan bahan bangunan;
    c. keserasian lingkungan alam dan lingkungan buatan; dan
    d. sosial budaya masyarakat.
(6) Unsur mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diwujudkan dalam bentuk sarana lingkungan yang tanggap bencana dan PEIL banjir (keterangan bebas banjir).

Pasal 16

(1) Perencanaan perumahan harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
(2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rencana teknis perumahan yang terdiri atas:
    a. rencana-rencana teknis;
    b. persyaratan rumah;
    c. prasarana;
    d. sarana; dan
    e. utilitas umum.
(3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
    a. status hak atas tanah dan penguasaan tanah;
    b. status badan usaha yang membangun perumahan;
    c. PEIL banjir (keterangan bebas banjir);
    d. izin prinsip/izin lokasi;
    e. IPPT/pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Madiun;

f. Surat kesesuaian Tata Ruang (SKTR);
g. IMB;
h. Izin Lingkungan dan/atau Surat Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL);
i. Surat Persetujuan Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) atau Rekomendasi Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas; dan
j. Akta Notaris Pelepasan Hak Atas Tanah Prasana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari pengembang untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(4) Persyaratan Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kesesuaian berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

(5) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keserasian dan keseimbangan antara:
a. lingkungan perumahan dengan lingkungan alam; dan
b. lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa.

Pasal 17

(1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) wajib mendapatkan pengesahan antara lain izin prinsip/izin lokasi, site plan dan PEIL banjir dari Pemerintah Daerah.

(2) Perencanaan perumahan wajib mencantumkan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3).

(3) Pengesahan rencana perumahan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4) Pengesahan site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Paragraf 2
Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 18

(1) Perencanaan dan perancangan rumah meliputi:
a. rumah umum;
b. rumah khusus;
c. rumah Negara/Daerah; dan
d. rumah komersil.

(2) Rumah umum, rumah khusus, rumah Negara/Daerah dan rumah komersil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun.
(3) Dalam hal rumah umum yang berbentuk rumah tunggal dan rumah deret sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan:
    a. keterjangkauan daya beli masyarakat; dan
    b. potensi dan sumber daya daerah.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Daerah untuk rumah tunggal dan rumah deret sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Pasal 19

Perencanaan dan perancangan rumah tunggal dan rumah deret harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sesuai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Paragraf 3
Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 20

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum wajib dilengkapi untuk mendukung berfungsinya perumahan.
(2) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dapat dilaksanakan oleh setiap orang dan Pemerintah Daerah.
(3) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.
(4) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 21

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum harus memenuhi persyaratan:
    a. administrasi;
    b. teknis; dan
    c. ekologis.

(2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. status penguasaan tanah; dan
   b. kelengkapan memperoleh perizinan.
(3) Persyaratan teknis prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar struktur prasarana dilengkapi gambar detail teknis untuk:
   a. jalan;
   b. drainase;
   c. persampahan (tempat pembuangan sementara/TPS);
   d. air bersih;
   e. pengelolaan air limbah atau dengan sistem komunal; dan
   f. sumur resapan dan biopori.
(4) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar, lokasi dan jenis sarana serta dilengkapi dengan gambar detail teknis untuk pembangunan:
   a. tempat ibadah;
   b. pendidikan;
   c. kesehatan;
   d. sarana olah raga;
   e. sarana parkir;
   f. ruang terbuka hijau;
   g. pemakaman; dan
   h. pos keamanan.
(5) Persyaratan teknis utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan jenis utilitas dan dilengkapi dengan gambar detail teknis untuk pembangunan:
   a. jaringan listrik; dan
   b. jaringan telepon.
(6) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
   a. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan;
   b. penyediaan sumur resapan;
   c. pengolahan air limbah;
   d. penyediaan sarana pengolahan sampah;
   e. penghijauan;
   f. penggunaan energi non fosil untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
   g. pengoperasian dan pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
(7) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a sampai dengan huruf e disesuaikan dengan jenis sarana yang akan disediakan berdasarkan luas lahan.

(8) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f dan huruf g wajib disediakan oleh setiap orang.

Paragraf 4
Perencanaan Perumahan oleh Kelompok Masyarakat

Pasal 22

(1) Perencanaan perumahan di fasilitasi oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan kelompok masyarakat.
(2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan:
    a. bimbingan teknis;
    b. bantuan teknis; dan
    c. pemberdayaan dan pendampingan kelompok masyarakat.

Pasal 23

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan dapat dilaksanakan oleh kelompok masyarakat.
(2) Dalam hal perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilaksanakan oleh kelompok masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
    a. perencanaan tindak kelompok masyarakat; dan
    b. perencanaan detail teknik.
(3) Pemerintah Daerah wajib memfasilitasi pemberdayaan dan pendampingan kelompok masyarakat dalam perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan.
(4) Fasilitasi pendampingan oleh Pemerintah Daerah dilakukan dengan menggunakan tenaga pendamping.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), serta penggunaan tenaga pendamping sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Keempat
Pembangunan Perumahan

Pasal 24

(1) Pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh setiap orang, dan/atau Pemerintah Daerah.
(2) Setiap orang dan/atau Pemerintah Daerah sebelum melakukan pembangunan perumahan wajib memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Pasal 25

(1) Pembangunan perumahan memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan setempat dan memprioritaskan pendayagunaan tenaga kerja setempat.
(2) Pembangunan perumahan dapat memperhatikan unsur kearifan lokal sesuai dengan karakteristik wilayah dalam rangka melestarikan kebudayaan.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan dengan unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Kelima
Pembangunan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 26

(1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan atau setiap orang.
(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
(3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
    a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
    b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan lingkungan hunian; dan
    c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
    d. keterpaduan antara Sarana, Prasana dan Utilitas Umum perumahan dengan jaringan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar perumahan;
(4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(5) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria telah selesai dibangun dan dipelihara.
(6) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan Pemerintah Daerah dan telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

Bagian Keenam
Kemudahan Akses

Pasal 27

(1) Pembangunan perumahan harus mempunyai akses menuju Pusat Pelayanan Kota (PPK) dan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK).
(2) Akses sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari sistem jaringan prasarana perumahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
(3) Sistem jaringan prasarana perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhubung dengan sistem jaringan prasarana kota.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Ketujuh
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 28

Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian

Bagian Kedelapan
Pemanfaatan Rumah

Pasal 29

(1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki rumah wajib memanfaatan rumah sesuai dengan fungsinya.
(2) Pemanfaatan Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
(3) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kesembilan
Penghunian Rumah
Paragraf 1
Umum

Pasal 30

Penghunian rumah dapat dilakukan dengan cara:
a. hak milik; atau

b. sewa atau bukan sewa.

Paragraf 2
Hak Milik

Pasal 31

(1) Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a, merupakan cara penghunian rumah dengan sifat kekuasaan penuh sebagai pemilik disebuah kawasan dengan luas tertentu dengan waktu yang tidak terbatas.
(2) Bukti cara penghunian rumah dengan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Sewa

Pasal 32

(1) Penghunian rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b, didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis.
(2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
    a. hak dan kewajiban;
    b. jangka waktu sewa; dan
    c. besarnya harga sewa
(3) Rumah yang statusnya masih dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Paragraf 4
Bukan Sewa

Pasal 33

(1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b, dilakukan melalui:
    a. jual beli;
    b. tukar menukar;
    c. hibah;
    d. hibah wasiat;
    e. waris; atau
    f. lelang.
(2) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat melalui pemberian hak pakai dengan cara perjanjian tertulis.

(3) Ketentuan mengenai penghunian rumah dengan cara sewa dan penghunian rumah dengan cara bukan sewa harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh
Pengendalian Perumahan

Pasal 34

(1) Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengendalian perumahan.
(2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan masyarakat.
(3) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
    a. perencanaan;
    b. pembangunan; dan
    c. pemanfaatan.
(4) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk:
    a. perizinan;
    b. penertiban; dan/atau
    c. penataan.

Pasal 35

(1) Pengendalian perumahan pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
(2) Pengendalian perumahan pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) huruf b dilakukan melalui permohonan pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Daerah.
(3) Pengendalian perumahan pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) huruf c dilakukan melalui Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung dan pengawasan terhadap pemanfaatan rumah untuk fungsi hunian serta kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.

Pasal 36

(1) Pengendalian perumahan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf a meliputi:

a. izin perubahan penggunaan tanah dan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Madiun;
b. izin prinsip dan izin lokasi;
c. izin mendirikan bangunan;
d. izin penghunian; dan
e. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung.

(2) Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan, izin penghunian dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

(1) Pengendalian perumahan dalam bentuk penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf b dilakukan melalui pengawasan terhadap pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung.

(2) Dalam hal pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah berhak memberikan sanksi adminstratif.

Pasal 38

(1) Pengendalian perumahan dalam bentuk penataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf c dilakukan melalui perbaikan guna mewujudkan perumahan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta mencegah terjadinya penurunan kualitas perumahan.

(2) Wali kota dapat menunjuk Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melaksanakan pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

Bagian Kesebelas
Kemudahan dan/atau Bantuan Pembangunan dan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat
Paragraf 1 Umum

Pasal 39

(1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR.
(2) Kemudahan dan/atau bantuan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dari badan usaha melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan serta yayasan sosial.
(3) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah dapat diberikan untuk:
    a. kepemilikan;
    b. sewa beli;
    c. sewa; dan
    d. perbaikan.

Paragraf 2
Kemudahan dan Bantuan Pembangunan Rumah Bagi MBR

Pasal 40

(1) Kemudahan pembangunan rumah bagi MBR meliputi:
    a. pembiayaan konstruksi bagi rumah umum;
    b. pembiayaan konstruksi bagi rumah swadaya;
    c. perizinan; dan/atau
    d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
(2) Bantuan pembangunan rumah bagi MBR meliputi:
    a. stimulan rumah swadaya;
    b. penyediaan rumah khusus;
    c. pendampingan rumah swadaya;
    d. penyediaan tanah;
    e. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
    f. sertifikasi hak atas tanah; dan/atau
    g. konsolidasi tanah.
(3) Pendampingan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat diberikan untuk:
    a. perencanaan pembangunan baru, peningkatan kualitas dan prasarana, sarana serta utilitas umum;
    b. pelaksanaan pembangunan baru, peningkatan kualitas, dan prasarana, sarana serta utilitas umum;
    c. pra sertifikasi tanah; dan/atau
    d. mengakses ke sumber pembiayaan.

(4) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.
(5) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum melalui anggaran pendapatan belanja daerah serta sumber pendanaan lain.
(6) Kemudahan dan bantuan pembangunan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 41

(1) Dalam hal MBR mempunyai penghasilan di bawah upah minimum Kota (UMK), MBR yang bersangkutan selain dapat diberikan kemudahan dan bantuan pembangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dapat juga diberikan bantuan berupa stimulan perumahan swadaya.
(2) Bantuan stimulan perumahan swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:
a. bahan bangunan rumah; dan/atau
b. dana.
(3) Bahan bangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat diberikan berupa komponen bangunan buatan pabrik.
(4) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk peningkatan kualitas rumah, pembangunan rumah baru, dan sertifikasi hak atas tanah dalam rangka memperbaiki atau membangun rumah.
(5) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan kepada orang perseorangan atau kelompok masyarakat.
(6) Besaran dana paling sedikit dapat membantu/mendorong masyarakat membangun dan meningkatkan kualitas rumah secara swadaya untuk mewujudkan rumah layak huni.
(7) Dalam hal dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan untuk kelompok masyarakat, dapat digulirkan sesuai kesepakatan tertulis dalam kelompok yang bersangkutan.

Pasal 42

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan bantuan pembangunan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dan Pasal 41 diatur dalam Peraturan Wali kota.

Paragraf 3
Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi MBR

Pasal 43

(1) Kemudahan perolehan rumah bagi MBR meliputi:
   a. akses terhadap subsidi perumahan;
   b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan di bidang perpajakan; dan/atau
   c. fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
(2) Bantuan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa:
   a. kredit kepemilikan rumah dengan bunga rendah; dan/atau
   b. asuransi dan penjaminan.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akses terhadap subsidi perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf c, dan ayat (2) huruf a, diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB VI
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 44

(1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab menyelenggarakan pengembangan kawasan permukiman.
(2) Penyelenggaraan kawasan permukiman harus sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.
(3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 45

(1) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
(2) Pemerintah Daerah menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan peraturan perundang- undangan.
(3) Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan melibatkan peran serta masyarakat.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penetapan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 46

Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) meliputi:

a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
b. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
c. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
d. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
e. lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Pasal 47

(1) Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung diarahkan untuk meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara terpadu.
(2) Peningkatan pemanfaatan sumberdaya alam dan buatan secara terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka mendukung peningkatan kegiatan ekonomi kawasan perkotaan.
(3) Peningkatan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui peningkatan dayaguna dan produktifitas kawasan fungsional yang didukung lingkungan hunian yang saling menunjang.

Pasal 48

(1) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan diarahkan untuk meningkatkan dukungan sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan dan penciptaan keserasian lingkungan hidup yang berkelanjutan.
(2) Dukungan sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan untuk menciptakan keserasian lingkungan hidup yang berkelanjutan melalui peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan.
(3) Peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan dicapai melalui:
    a. pengaturan jarak atau waktu tempuh yang minimal antara lingkungan hunian dengan fungsi lain perkotaan;
    b. pengaturan kapasitas prasarana dan sarana perkotaan antara lingkungan hunian dengan fungsi lain perkotaan; an

c. pengaturan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH).

Pasal 49

Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup diarahkan untuk mencapai suatu ekosistem perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan kebutuhan dasar manusia secara lestari atau berkelanjutan.

Pasal 50

(1) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang diarahkan untuk kepentingan publik lebih besar dari kepentingan setiap orang terhadap alokasi sumber daya di bawah kewenangan Pemerintah Daerah.
(2) Sumber daya di bawah kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kepentingan publik meliputi:
    a. tanah yang berada di bawah kewenangan Pemerintah Daerah; dan
    b. anggaran pendapatan belanja daerah dan sumberdaya pembiayaan lainnya.
(3) Kepentingan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. prasarana;
    b. sarana; dan
    c. utilitas umum.

BAB VII
PENGENDALIAN PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 51

(1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman.
(2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
    a. perencanaan;
    b. pembangunan; dan
    c. pemanfaatan

Bagian Kedua
Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 52

(1) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf a meliputi:
   a. mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
   b. memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.

(2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bagian Ketiga
Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 53

(1) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang dan perizinan yang telah ditetapkan.

(2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
   a. pemantauan;
   b. evaluasi;
   c. pelaporan; dan
   d. pemberian rekomendasi.

Pasal 54

Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.

Pasal 55

Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.

Pasal 56

(1) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf c dilakukan dengan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi terhadap penyelenggaraan kawasan
(2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala.

Pasal 57

Pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf d diterbitkan apabila terjadi permasalahan dalam pemanfaatan lahan.

Bagian Keempat
Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 58

(1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengendalian pemanfaatan kawasan permukiman melalui:
    a. pemberian insentif; dan
    b. pengenaan disinsentif.
(2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan kepada penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman yang melakukan pengendalian pada tahap pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. berupa:
    a. insentif perpajakan;
    b. pemberian kompensasi;
    c. subsidi silang;
    d. bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
    e. kemudahan perizinan.
(4) Pemberian insentif selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat diberikan dalam bentuk hibah.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk hibah dan tata cara pemberian hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali kota

Pasal 59

(1) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
(2) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf b dilakukan dengan memberikan penggantian terhadap sejumlah pembiayaan pembangunan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
(3) Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf c dilakukan dengan memberikan subsidi melalui cara penyisihan keuntungan pada pembangunan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
(4) Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf d dapat diberikan dalam bentuk bantuan stimulan.
(5) Bantuan stimulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(6) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf e dilakukan dengan kemudahan prosedur perizinan yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur perizinan diatur dalam Peraturan Wali kota

Pasal 60

(1) Pemberian insentif dapat dilakukan oleh:
    a. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya;
    b. Pemerintah Daerah kepada badan hukum; atau
    c. Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
(2) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah ke pemerintah daerah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
    a. kompensasi pemberian bantuan stimulan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
    b. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; atau

c. publikasi atau promosi daerah.

(3) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
a. pemberian kompensasi; dan/atau
b. kemudahan prosedur perizinan.

(4) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berbentuk:
a. pemberian kompensasi;
b. pengurangan retribusi;
c. bantuan sewa rumah;
d. bantuan peningkatan kualitas rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum; atau
e. kemudahan perizinan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali kota.

Pasal 61

(1) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf b diberikan kepada penyelenggara kawasan permukiman yang tidak melakukan pengendalian pada tahap pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Bentuk pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
a. pengenaan retribusi daerah;
b. pembatasan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas; dan/atau
c. pengenaan kompensasi

(3) Pengenaan retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui pembebanan atas sejumlah kegiatan penyelenggaraan kawasan permukiman dengan tujuan untuk pembangunan sarana yang berhubungan dengan kepentingan secara langsung masyarakat.

(4) Pembatasan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui pembatasan pemberian sebagian fasilitas dasar perumahan yang seharusnya diberikan dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.

(5) Pengenaan kompensasi sebagaimana pada ayat (2) huruf c dilakukan berupa:
a. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan

b. pengenaan persyaratan khusus dan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang dan tanah yang diberikan pemerintah daerah kepada investor.

BAB VIII
PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN
Bagian Kesatu
Pemeliharaan

Pasal 62

(1) Pemeliharaan perumahan dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
(2) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses menjaga atau mempertahankan fungsi rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan secara rutin.
(3) Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses memeriksa kondisi fisik rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam jangka tertentu sesuai dengan umur konstruksi.

Pasal 63

(1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pemeliharaan perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
(2) Dalam hal pemeliharaan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
(3) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi Barang Milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum menjadi Barang Milik Daerah dilaksanakan oleh Badan Hukum.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Kedua
Perbaikan

Pasal 64

(1) Perbaikan dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.
(2) Rehabilitasi atau pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan perbaikan rumah serta prasarana,

sarana, dan utilitas umum jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
(3) Perbaikan dilakukan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.

Pasal 65

(1) Perbaikan perumahan dilakukan oleh setiap orang.
(2) Perbaikan perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan secara berkala.
(3) Perbaikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh masyarakat miskin dan MBR yang dilakukan secara swadaya dapat diberikan fasilitasi pendanaan dan/atau pembiayaan oleh Pemerintah Daerah.
(4) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang merupakan barang milik Pemerintah Daerah perbaikannya dilakukan Pemerintah Daerah.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali kota.

Pasal 66

(1) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dapat diberikan bantuan oleh Pemerintah Daerah.
(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB XI
PENYEDIAAN TANAH

Pasal 67

(1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
(2) Ketersediaan tanah dan penetapan peruntukan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 68

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Pemerintah Daerah;
b. konsolidasi tanah oleh para pemilik tanah;
c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
e. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundanganundangan.

Pasal 69

(1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf c dilakukan setelah badan hukum memperoleh izin lokasi.
(2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah setelah ada kesepakatan bersama.
(3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), dilakukan dihadapan pejabat berwenang.
(4) Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 70

(1) Pemanfaatan dan pemindahtangan tanah barang milik daerah sebagaimana dalam Pasal 68 huruf d, bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.
(2) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Pasal 71

(1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dalam Pasal 78 huruf e, bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukan pembangunan rumah umum, rumah khusus dan penataan permukiman kumuh.
(2) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
PENDANAAN

Pasal 72

Sumber dana untuk memenuhi kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian berasal dari:
a. Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah; dan/atau
b. Sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 73

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 dimanfaatkan untuk mendukung:
a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai standar pelayanan minimal;
c. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan
d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

BAB XIII
PENYELESAIAN

Pasal 74

(1) Penyelesaian sengketa dibidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.
(2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui Pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

BAB XIV
HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 75

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:
a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

c. memperoleh informasi dan manfaat dari penyelenggaraan perumahan;
d. memperoleh pergantian yang layak atas kerugian yang dialami, secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
e. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 76

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:
a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada diperumahan dan kawasan permukiman; dan
d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XV
PERAN MASYARAKAT

Pasal 77

(1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
(2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan.
(3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi, tugas dan unsur Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB XVI
SISTEM INFORMASI

Pasal 78

(1) Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah sesuai dengan wewenang

dan tanggung jawabnya menyelenggarakan pengelolaan sistem informasi.

(2) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan jaringan informasi perumahan dan kawasan permukiman yang dikelola satuan perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB XVII
LARANGAN

Pasal 79

Setiap orang dilarang:

a. membangun perumahan dan kawasan permukiman sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12;
b. membangun perumahan dan kawasan permukiman tidak sesuai rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang;
c. membangun perumahan dan kawasan permukiman ditempat yang berpotensi dapat menimbulkan potensi bahaya bagi barang maupun orang;
d. membangun perumahan tertutup atau sistem satu pintu yang hanya memiliki satu keterhubungan dengan jaringan jalan diluar perumahan; dan/atau e. mengurangi aksesibilitas atau menutup jalan perumahan bagi masyarakat umum.

Pasal 80

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang.

Pasal 81

Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diluar fungsinya.

Pasal 82

(1) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.

(2) Orang Perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 83

(1) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
(2) Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.

BAB XVIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 84

(1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (6), Pasal 12 ayat (4), Pasal 14 ayat (2), Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 21 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 21 ayat (8), Pasal 26 ayat (2), Pasal 29 ayat (1), Pasal 62 ayat (2), Pasal 69 ayat (4) dan Pasal 76, Pasal 79, Pasal 82 dan Pasal 83 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. peringatan tertulis;
    b. pembatasan kegiatan pembangunan;
    c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
    e. pengusahaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
    f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
    g. pembatasan kegiatan berusaha;
    h. pembekuan dan pencabutan IMB;
    i. pembekuan dan pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
    j. perintah pembongkaran bangunan rumah;
    k. pembekuan dan pencabutan izin usaha;
    l. pengawasan;
    m. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
    n. pencabutan insentif;
    o. pengenaan denda administratif; dan
    p. penutupan lokasi.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali kota.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka:

a. semua produk hukum daerah yang mengatur mengenai perumahan dan kawasan permukiman, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini; dan
b. fasilitas umum yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah, wajib diserahkan paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 95

Ketentuan lebih lanjut sebagai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 96

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran

Ditetapkan di Bontang
pada tanggal 2017
WALIKOTA BONTANG

NENI MOERNIAENI

Diundangkan di Bontang
pada tanggal 2017
SEKRETARIS DAERAH KOTA BONTANG