

LAPORAN AKHIR (*FINAL REPORT*)

NASKAH AKADEMIK TENTANG PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN



KERJASAMA



DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BONTANG
DAN
BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN
UNIVERSITAS MULAWARMAN



LAPORAN AKHIR NASKAH AKADEMIK
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BONTANG DAN
BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN UNIVERSITAS MULAWARMAN



BAKAHUMAS

BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN
UNIVERSITAS MULAWARMAN
Jl.Kuaro Gedung MPK Lt.II badankajianhukum.unmul@yahoo.co.id
Contact Person : 081350049978

NASKAH AKADEMIK

TIM PENYUSUN

Peneliti:

1. Hairan, S.H.,M.H
2. Dr. Warsilan, S.E.,M.T
3. Dr. Fajar Apriani, S.Sos.,M.Si

TAHUN 2021

LAPORAN AKHIR (*FINAL REPORT*)
NASKAH AKADEMIK
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Disusun oleh :

TIM PENYUSUN

Peneliti:

- 1. Hairan, S.H.,M.H**
- 2. Dr. Warsilan, S.E.,M.T**
- 3. Dr. Fajar Apriani, S.Sos.,M.Si**

Alamat:

Jl. Kuaro Gedung MPK Lt.II (Samping Rektorat, Kantor Pusat)
Universitas Mulawarman, Gunung Kelua,
Samarinda, 75119
Email: badankajianhukum.unmul@yahoo.co.id
Contact Person: 081350049978

Dicetak oleh:

SARY CARDS

Alamat:

Jl.Pramuka 8 Nomor 2, Samarinda

Telp (0541) 737779

Contact Person :Suharno (08125519774)

BERITA ACARA

Nama Kegiatan : Penyusunan Naskah Akademik
Sub Kegiatan : Naskah Akademik Tentang Penyediaan,
Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas
Perumahan dan Kawasan Permukiman
Penyelenggara : Sekretariat DPRD Kota Bontang
Pelaksana : Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan
(BLU)
Universitas : Mulawarman
Tahun : 2021

Dengan ini telah menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik
Dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang tentang
Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan
dan Kawasan Permukiman

No	Nama /Jabatan Dalam Tim	Tanda Tangan
1.	Hairan, S.H.,M.H (Ketua Tim/Peneliti Utama)	1.
2.	Dr. Warsilan, S.E.,M.T (Anggota/Peneliti)	2.
3.	Dr. Fajar Apriani, S.Sos.,M.Si (Anggota/Peneliti)	3.

Samarinda, 16 Juli 2021

Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan (BLU)
Universitas Mulawarman
Ketua,

Prof.H.Sarosa Hamongpranoto,S.H.,M.Hum.

SEKAPUR SIRIH

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT dan dengan berkat-Nya maka Naskah Akademik ini dapat diselesaikan oleh Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Universitas Mulawarman. Merupakan kebanggaan bagi institusi pendidikan dalam hal ini kampus sebagai wadah yang memang diamanatkan oleh negara selalu menjadi pioner dalam memberikan kontribusi yang positif dalam pembangunan dengan memberikan dalam bentuk pemikiran dari hasil penelitian dan dikembangkan dalam bentuk pengabdian pada masyarakat. Salah satunya dengan dibuatnya Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Semakin dibutuhkannya peranan Perguruan Tinggi dalam mengawal regulasi daerah sebagai dasar hukum untuk terlaksananya pembangunan di Kota Bontang menjadi sangat penting dan strategis. Keberadaan Perguruan Tinggi, dalam hal ini Universitas Mulawarman, terkhusus Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan yang secara professional membantu hal-hal terkait dengan regulasi di daerah Kota Bontang.

Selain itu besar harapan saya Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan menjadi salah satu pioneer dalam kebangkitan riset Perguruan Tinggi yang berbasis keilmuan dengan menekankan pada kemanfaatan bagi kebijakan-kebijakan Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan

pembangunan dengan mengedepankan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Samarinda, 16 Juli 2021
Universitas Mulawarman
Rektor,

**Prof.Dr.H.Masjaya,M.Si.
NIP.19621231 199103 1 024**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan memanjatkan Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT. Atas limpahan Rahmat dan Hidayah Nya, sehingga sampai saat ini kami masih dapat menyelesaikan penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang tentang Pengelolaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Kawasan Permukiman. Hal tersebut tidak lepas dari yang telah diamanatkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mewajibkan hal tersebut dalam penyusunan Naskah Akademik.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas peraturan perundang-undangan yang baik, perlu dibuat peraturan mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan dengan cara dan metode yang pasti, baku, dan standar yang mengikat semua lembaga yang berwenang membentuk peraturan perundang-undangan tersebut.

Sebagai rasa terimakasih kami, sebagai Ketua Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Unmul, menyampaikan kepada seluruh Pimpinan dan Anggota DPRD beserta Sekretaris DPRD beserta jajaran di lingkungan Sekretariat DPRD Kota Bontang yang mempercayakan kepada kami untuk mengkaji dan menyusun Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, menimbang bahwa perumahan dan permukiman wajib diimbangi dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai sebagai satu

kesatuan dari perumahan dan permukiman, dan memberikan kepastian hukum bagi pemerintah di daerah untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat secara luas.

Tim Penyusun menyadari sepenuhnya, walaupun telah bekerja keras melakukan yang terbaik dalam penyusunan naskah akademik ini, namun tentu saja masih terdapat kelemahan dan kekurangan bahkan mungkin ada kesalahan dalam penyajian tulisan ini. Akhirnya dalam kesempatan ini, tim menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah turut serta membantu dalam memberikan kontribusi pemikiran, perhatian dan bantuannya terhadap penyelesaian serta penyusunan naskah akademik dan draft rancangan peraturan daerah Kota Bontang tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Samarinda, 16 Juli 2021

Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan
Universitas Mulawarman
Ketua,

Prof.H.Sarosa Hamongpranoto,S.H.,M.Hum.

DAFTAR ISI

1	HALAMAN JUDUL	i
2	BERITA ACARA	ii
3	SEKAPUR SIRIH	iii
4	KATA PENGANTAR	v
5	DAFTAR ISI	vii
6	DAFTAR TABEL	x
7	DAFTAR GRAFIK	xi
8	DAFTAR GAMBAR	xii
9	DAFTAR BAGAN	xiii
10	BAB I PENDAHULUAN	
1.1.	Latar Belakang	1
1.2.	Permasalahan	6
1.3.	Tujuan Dan Manfaat	7
1.4.	Metode	7
1.4.1.	Jenis Pendekatan	8
1.4.1.1.	Sumber Hukum dan Data	10
1.4.1.2.	Analisa Bahan Hukum dan Data	11
1.5	Desain	13
1.6.	Sistematika Penulisan	14
11	BAB II TEORITIS DAN STUDI LAPANGAN DI BONTANG	
2.1.	Kajian Teoritis	
2.1.1.	Teori Aset Negara	17
2.1.2.	Teori Kepemilikan Privat	22
2.1.3.	Konsep Tata Kelola Barang Negara.	28
2.1.4.	Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman	31
2.2.	Kajian Empiris	34
2.2.1	Gambaran Umum Kota Bontang	34
2.2.2.	Data Kependudukan	35
2.2.3.	Data Pengembang (<i>Developer</i>) dan Data Kawasan Permukiman	40
2.3.	Analisis Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perkotaan dan Kawasan Permukiman di Kota Bontang	44
12	BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PENANGGULANGAN KEMISKINAN	
3.1.	Evaluasi	48
3.1.1.	Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun	

	2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036.	48
3.1.2.	Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	102
3.1.3.	Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 13 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019-2039	150
3.2.	Analisis	153
3.2.1.	Analisis Perolehan Hak Tanah Privat dalam UUPA terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman	153
3.2.2.	Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan dan Turunannya terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman.	160
3.2.3.	Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman	161

13 BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1.	Landasan Filosofis	168
4.2.	Landasan Sosiologis	172
4.3.	Landasan Yuridis	173

14 BAB V ARAH, JANGKAUAN, DAN RUANG LINGKUP PENGATURAN

5.1.	Jangkauan Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman	180
5.2.	Arah Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman	180
5.3.	Ruang Lingkup Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman	181

15 BAB VI PENUTUP

6.1. Kesimpulan	199
6.2. Saran/ Rekomendasi	199

15 DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Kenikmatan	23
Tabel 2.2	Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Jaminan	24
Tabel 2.3	Luas Wilayah Administrasi dan Jumlah RT tiap Kelurahan di Kota Bontang	34
Tabel 2.4	Jumlah Penduduk menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur (persen)	39
Tabel 2.5	Jumlah Penduduk menurut Kelompok Umur 15 – 49 tahun	40
Tabel 2.6	Data Pengembang usaha Perumahan di Kota Bontang	41
Tabel 3.1	Konstruksi dalam Pembentukan Perda RTRW, RTRKS, RDTR dan RZ	49
Tabel 3.2	RDTR Kota Bontang 2016 – 2036 terkait dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemenuhan Prasana, Sarana dan Utilitas	56
Tabel 3.3	Norma-norma yang substansi didasar yuridis pada Perda Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	103
Tabel 3.4	Kesamaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 (Waktu itu Tahun 2018) dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018	106
Tabel 4.1	Data Kemiskinan Kota Bontang	170
Tabel 4.2	Data Pengembang (Developer) Tahun 2016	172

DAFTAR GRAFIK

Grafik 01	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang	35
Grafik 02	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2018 per Kecamatan di Kota Bontang	36
Grafik 03	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2019 per Kecamatan di Kota Bontang	36
Grafik 04	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kecamatan di Kota Bontang	37
Grafik 05	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Utara	37
Grafik 06	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Selatan	38
Grafik 07	Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Barat	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Gambar Perumahan Bumi Sekatup Damai (BSD) Bontang	43
Gambar 4.2	Gambar Perumahan Bumi Sekatup Damai (BSD) Bontang	43
Gambar 4.3	Gambar Perumahan Greenland Temputu Bontang	44

DAFTAR BAGAN

Bagan 01.	Alur Penyusunan Akademik	Naskah	13
Bagan 02.	Alur Membangun Hukum Penyusunan Raperda tentang Penyediaan, Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman	KOnstruksi	14
Bagan 03.	Bentuk Hirarki Perundang-Undangan	Peraturan	47
Bagan 04.	Pembentukan Peraturan di daerah kupaten/kota berdasarkan UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebelum perubahan dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibuslaw)		55
Bagan 05.	Pembentukan Peraturan di daerah kupaten/kota berdasarkan UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang setelah mengalami perubahan dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibuslaw)		55



1.1. Latar Belakang

Istilah fasilitas umum (fasum) untuk menggambarkan suatu wadah atau sarana fisik yang bisa digunakan publik. Fasum dilihat dari sumber dan penggunaannya dapat ditujukan untuk menunjang fasilitas sosial yang dimaksudkan sebagai fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Fasilitas Umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum. Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Kawasan yang digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan sarana interaksi sosial bagi penduduk. Pasal 1 ayat (21), ayat (22) dan ayat (23) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan) diatur mengenai pengertian prasarana, sarana, dan utilitas (PSU). Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU Perumahan, penyelenggaraan perumahan harus mencakup juga penyelenggaraan PSU untuk perumahan tersebut. Jadi, bagi setiap pengembang atau perorangan yang ingin menyelenggarakan kawasan perumahan harus menyediakan kawasan PSU sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kawasan yang nyaman dan menarik bagi penduduk perumahan tersebut. Setiap PSU yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah kabupaten atau kota yang mana pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan

Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permedagri Nomor 9 Tahun 2009).

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.9 Tahun 2009, yang dimaksud dengan:

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
3. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
4. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
5. Prasarana Lingkungan terdiri dari Jalan; Saluran pembuangan air limbah; Saluran pembuangan air hujan;
6. Utilitas terdiri dari Jaringan air bersih; Jaringan listrik; Jaringan gas; Jaringan telepon; Terminal angkutan umum/bus shelter; Kebersihan/pembuangan sampah; Pemadam kebakaran;
7. Fasilitas Sosial terdiri dari: Sarana Pendidikan; Kesehatan; Perbelanjaan dan niaga; Pemerintahan dan pelayanan umum; Peribadatan; Rekreasi dan kebudayaan; Olahraga dan lapangan terbuka, Pemakaman Umum.

Jenis-jenis prasarana, sarana dan permukiman sebagaimana yang dimaksud dalam permendagri ini adalah sebagai berikut:

1. Prasarana perumahan dan permukiman antara lain Jaringan jalan, Jaringan saluran pembuangan air limbah, Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), Tempat pembuangan sampah.
2. Sarana perumahan dan permukiman antara lain Sarana perniagaan/perbelanjaan, Sarana umum dan pemerintahan,





Sarana pendidikan, Sarana kesehatan, Sarana peribadatan, Sarana rekreasi dan olah raga, Sarana pemakaman, Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, Sarana parkir.

3. Utilitas perumahan dan permukiman antara lain Jaringan air bersih, Jaringan listrik, Jaringan telepon, Jaringan gas, Jaringan transportasi, Pemadam kebakaran, Sarana penerangan jasa umum. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta. Pembangunan fasos dan fasum di lingkungan perumahan dapat dilakukan oleh pihak pengembang dan kemudian diserahkan kepada Pemda.

Pemda selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas dan fasilitas sosial. Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 menegaskan pentingnya fungsi fasum dan fasos ini sebagai bagian penting dari pembangunan perumahan dan permukiman. Sehingga, amanat permendagri ini pun mewajibkan para pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang harus dilaksanakan paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan.

Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 sebenarnya telah menegaskan bahwa tanggungjawab pengelolaan fasos dan fasum yang telah diserahkan oleh pengembang telah beralih kepada pemerintah daerah. Dalam Pasal 22 ayat (1) dinyatakan bahwa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan. Yang dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk

asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah.

Persyaratan umum meliputi lokasi sesuai dengan rencana tata letak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan secara teknis, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman. Persyaratan administrasi, yaitu harus memiliki beberapa dokumen di antaranya, dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin penggunaan bangunan (IPB) dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Sebelum dilakukan penyerahan oleh pemohon kepada Pemda terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan. Penyerahan dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1 Penyerahan umum/biasa adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, kepada Pemda dalam keadaan baik;
- 2 Penyerahan khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemda yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.

Bentuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan meliputi:

- a. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan kepada Pemda dalam bentuk Berita Acara hasil verifikasi;
- b. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas ke Pemda harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama Pemda;
- c. Dalam hal sertifikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Badan





Pertanahan Nasional (BPN); Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan, yang mana Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas tersebut.

Pembangunan yang terjadi di kota Bontang dengan adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial harus memiliki kepastian hukum terkait mekanisme penyerahan dan harus diatur dalam suatu peraturan daerah. Tentu saja sangat penting bagi Kota Bontang untuk membentuk secepatnya peraturan daerah yang mengatur tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman tersebut, agar pemerintah dapat melakukan langkah hukum dan memberikan kepastian dalam pengelolaannya dan memberikan manfaat bagi masyarakat secara umum.

Perkembangan perkotaan, kawasan permukiman dan perumahan di Kota Bontang berkembang cukup pesat. Apalagi setelah pemindahan perkantoran Pemerintah Daerah Kota Bontang dari tengah kota dipindahkan ke Sekambing. Tempat yang lokasinya berada di bagian selatan Kota Bontang dekat berbatasan dengan wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara. Jarak dari pusat kota Bontang sekitang 20 Km kearah Sekambing, termasuk akses pendekat dari Sekambing ke wilayah pesisir Kutai Kartanegara yaitu Kecamatan Marangkayu, Kecamatan Muara Badak, dan Samarinda. Terbukanya akses di wilayah selatan Kota Bontang tersebut, menjadi alasan strategis pengembangan kawasan permukiman yang layak huni. Demikian pula persebaran di Kecamatan lain seperti di

Kecamatan Bontang Utara yang aksesnya terbuka jalannya ke Kabupaten Kutai Timur.

UUPKP diatur mengenai kewajiban pengembang menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Setelah disediakan dan kewajiban dilaksanakan, muncul masalahnya adalah siapa yang berkewajiban untuk melanjutkan perawatan dan pengembangan fasol dan fasum di area permukiman, sementara ada persepsi bahwa PSU merupakan area publik dan tidak masuk dalam pengelolaan perumahan.

Pemerintah Daerah Kota Bontang tidak bisa mengambil alih dan mengalokasikan APBD untuk pembuatan dan perbaikan fasol dan fasum sepanjang masih dalam penguasaan pribadi atau badan hukum (privat). Belum ada dasar hukum (payung hukum) yang mewajibkan dan mekanisme yang wajib dilakukan Pengembang (developer baik perorangan maupun badan hukum) untuk menyerahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Bontang. Meskipun dalam UUPKP telah memerintahkan adanya penyerahan tersebut, dan secara teknis dalam Permendagri No.9 Tahun 2009 sebagai pengganti Permendagri No 1 Tahun 1987. Namun demikian kedudukan Permendagri sebagai peraturan yang bersifat pedoman, belum mengikat di daerah, karena di daerah perlu diatur dengan Peraturan Daerah karena menyangkut hajat hidup orang banyak dan secara kelembagaan menjadi kesepakatan antara DPRD dan Pemerintah Daerah Kota Bontang.

1.2. Permasalahan

Penyusunan Naskah Akademik ini berisikan tentang identifikasi masalah, yaitu:

1. Diperlukan klarifikasi akademik terkait Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman dan kemanfaatan bagi masyarakat dalam ketersediaan fasilitas umum Kota Bontang.
2. Belum adanya regulasi daerah yang mengatur mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan

Pemukiman dan bentuk kewenangan yang berada dalam bentuk operasional tugas Pemerintah Daerah Kota Bontang.

1.3. Tujuan dan Manfaat

Penyusunan Naskah Akademik ini disertai dengan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bontang, bertujuan:

1. Masyarakat mengerti dan memahami terkait adanya fasilitas umum yang akan dikelola oleh pemerintah di daerah setelah dilakukan penyerahan dan pengembang kepada Pemerintah Daerah.
2. Mekanisme penyerahan fasilitas umum adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemerintah di daerah untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat secara luas.
3. Pengaturan di daerah terhadap Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman.

Manfaat pembuatan naskah akademik tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman ini adalah:

- 1) Untuk Akademik, Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam disiplin ilmu hukum dan ilmu sosial serta dapat menjadi referensi untuk penelitian lainnya yang berkaitan dengan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman.
- 2) Untuk Umum, naskah akademik ini sebagai informasi bagi kalangan umum atau masyarakat untuk dapat mengetahui peran dan fungsi Pemerintahan Daerah yang berkaitan dengan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman

1.4. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian dan kajian ini, yaitu sebagai berikut:





1.4.1. Jenis Pendekatan

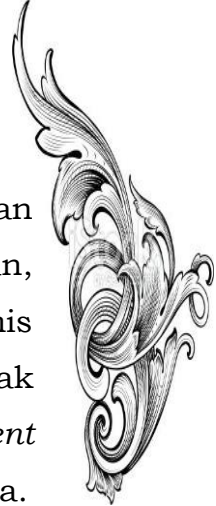
Kajian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law Inbooks*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Secara normatif yang dikaji secara mendalam dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPKP). Khususnya yang berkaitan dengan penyerahan fasilitas umum, dan utilitas. Norma yang mengatur tersebut perlu diketahui argumentasi kenapa diperlukan sebagai norma. Sehingga dari norma itu tentunya berkelanjutan pada soal kewenangan dalam melaksanakannya dan kelembagaan.

Pendekatan berikutnya dilakukan kajian hukum atau penelitian hukum yang sosiologis, hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variable-variabel sosial yang lain. Apabila hukum sebagai gejala sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas/sebab (*independent variable*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial, kajian ini merupakan kajian hukum yang sosiologis (*Socio-legal research*).

Namun jika hukum dikaji sebagai variabel tergantung/akibat (*Dependent variable*) yang timbul sebagai hasil dari berbagai kekuatan dalam proses sosial, kajian ini merupakan kajian sosiologis hukum (*Sociology of law*).

Perbedaan antara penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum sosiologis, dapat diuraikan karakteristik yang dimiliki oleh penelitian hukum sosiologis, diantaranya:

- a) Seperti halnya pada penelitian hukum normatif yang hanya menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian hukum yang sosiologis, juga menggunakan data



sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan. Dengan demikian, penelitian hukum yang sosiologis tetap bertumpu pada premis normatif, berbeda dengan penelitian ilmu sosial yang hendak mengkaji hukum, di mana hukum ditempatkan sebagai *dependent variable*, oleh karena itu, premis sosial yang menjadi tumpuannya.

- b) Definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundang-undangan, khususnya terhadap penelitian yang hendak meneliti efektifitas suatu undang-undang.
- c) Hipotesis kadang-kadang diperlukan, misalnya penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel.
- d) Akibat dari jenis datanya (data sekunder dan data primer) maka alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi) dan wawancara (*interview*). Pada penelitian hukum sosiologis selalu diawali dengan studi dokumen, sedangkan pengamatan (observasi) digunakan pada penelitian yang hendak mencatat atau mendeskripsikan perilaku (hukum) masyarakat. Wawancara (*interview*) digunakan pada penelitian yang mengetahui misalnya persepsi, kepercayaan, motivasi, informasi yang sangat pribadi sifatnya.
- e) Penetapan *sampling* harus dilakukan, terutama jika hendak meneliti perilaku (hukum) warga masyarakat. Dalam penarikan *sampling*, hendaknya diperhatikan sifat atau ciri-ciri populasi.

Akhirnya kegunaan penelitian hukum sosiologis adalah untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk proses penegakan hukum (*lawenforcement*). Karena penelitian jenis ini dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan dan penegakan hukum. Disamping itu, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan dalam penyusunan suatu peraturan perundang-undangan. Dikaitkan dengan kajian mengenai Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan

Utilitas di Kawasan Pemukiman Kota Bontang yang hasilnya adalah berupa kajian naskah akademik dan keluarannya adalah draft raperda yang akan mengatur mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan Kawasan Pemukiman. Tentu saja dibutuhkan suatu metode yang bisa mencapai hasil yang diinginkan. Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian dan kajian ini adalah dilakukan secara kualitatif dari data-data secara empiris atau data kuantitatif mengenai proses/cara pemerintah mengoptimalkan terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas di kawasan pemukiman dan pemanfaatan yang dirasakan oleh masyarakat dan memberikan konsep terhadap pemerintah daerah mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Pemukiman berbasis kepada manfaat masyarakat di Kota Bontang. Pendekatan yang digunakan selain pendekatan konsep dan kasus juga dipergunakan pendekatan hukum melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*).

1.4.1.1. Sumber Hukum dan Data

Oleh karena itu sebagai sumber hukum dalam mengkaji Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer, bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan Kawasan Pemukiman, adalah sebagai berikut:
 - 1) Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28H (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan



dan Kawasan Permukiman.

- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literatur, hasil penelitian, pendapat para pakar hukum, makalah, jurnal ilmiah dan hasil penelitian.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia, kamus, artikel-artikel pada koran.

1.4.1.2. Analisa Bahan Hukum dan Data

Analisa hukum dalam rangka mengkaji mengenai penormaan yang kemudian diatur dalam bentuk Peraturan Daerah, maka ada 2 (dua) analisa yang harus dilakukan. Analisa yang dilakukan itu yaitu analisa bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan. Bentuknya berupa evaluasi atas peraturan perundang-undangan dengan mengkaji asas perundang-undangan baik aturan yang lebih tinggi dan yang lebih rendah, lebih dulu dengan yang kemudian disahkan, yang khusus dengan yang umum. Selain secara substansi obyek pengaturan juga pada kewenangan yang dimiliki Kota Bontang mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Kota Bontang.

Analisa data adalah berkaitan dengan data-data yang telah diperoleh berkaitan dengan wawancara yang telah diolah dari responden. Responden dari Pemerintah Daerah Kota Bontang di bagian Dinas Perumahan dan Pemukiman dan tentu saja masyarakat yang bermukim di wilayah Kota Bontang.

Mengenai metode analisa deskriptif kualitatif ini menurut Soetandyo Wignyosubroto metode analisis kualitatif merupakan *theory building* untuk meneliti dan memecahkan masalah-masalah yang dikonsepskan pada tingkat analisis mikro sebagai

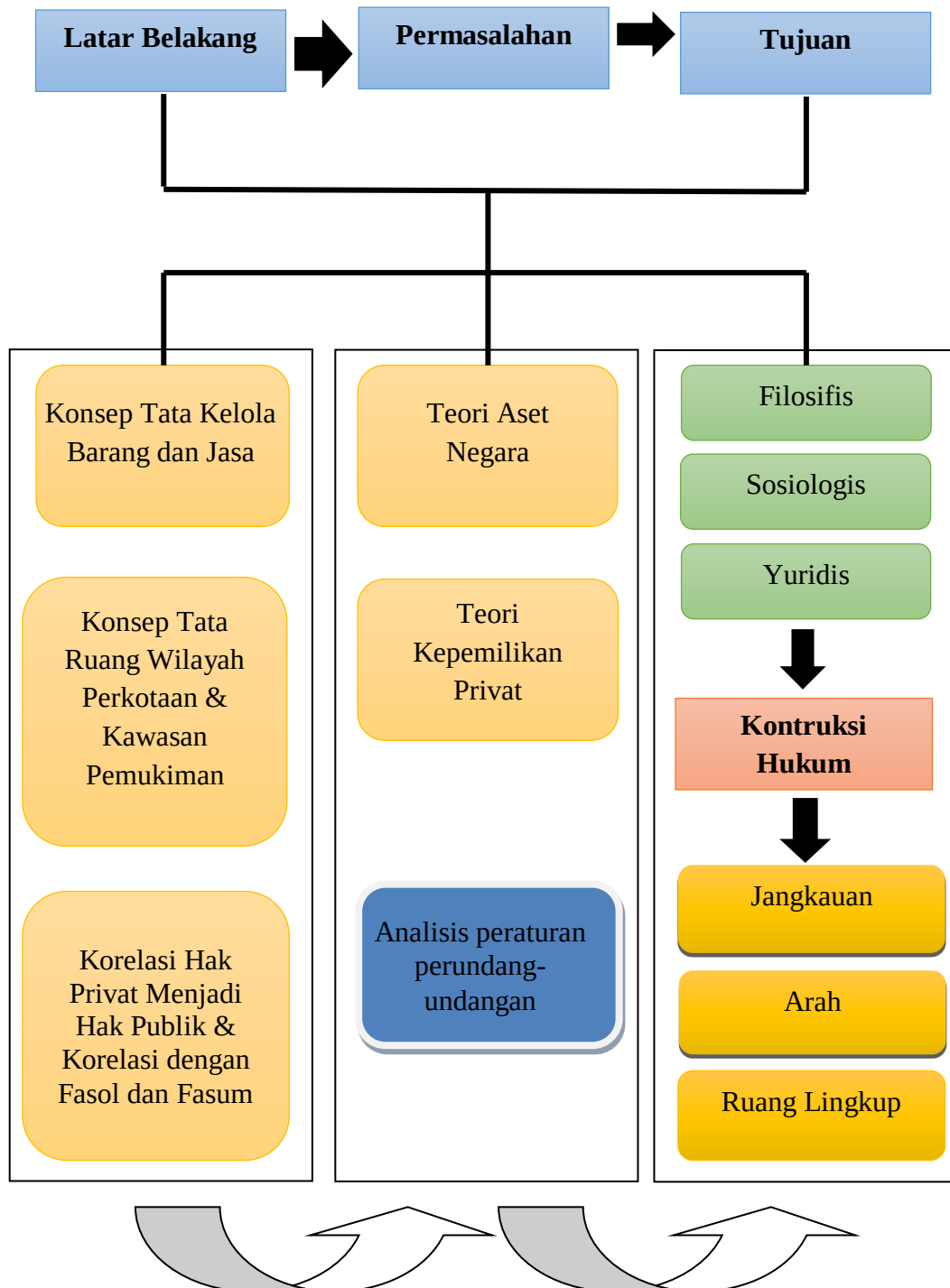
realitas simbolik.¹ Sebagaimana pendapat ini, maka untuk penyampaian analisa dilakukan dengan pola deskriptif kualitatif, meskipun data kuantitatif tersebut dimuat sebagai data yang menyajikan dalam memperkaya khasanah kajian sosiologi yang difokuskan pada aspek tanggung jawab hukum dan aspek kemanfaatan dari adanya penormaan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman tersebut.

Penyajian analisa dalam naskah akademik ini dengan memadukan data yang bersifat kuantitatif berupa hasil responden yang memberikan pendapat dalam wawancara dengan narasumber. Hasil wawancara ini sebagai bentuk implementasi aktualisasi hukum responsif yang mencoba untuk mengukur sejauhmana pendapat masyarakat dalam memberikan tanggapannya terhadap peraturan daerah yang akan dibuat dalam hal kebutuhan masyarakat terhadap Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan Kawasan Pemukiman. Hasil wawancara tersebut kemudian dilakukan kajian denganmelakukan pada evaluasi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan terkait Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Selain itu juga dengan melakukan analisa pada kewenangan yang dimiliki pemerintah daerah.

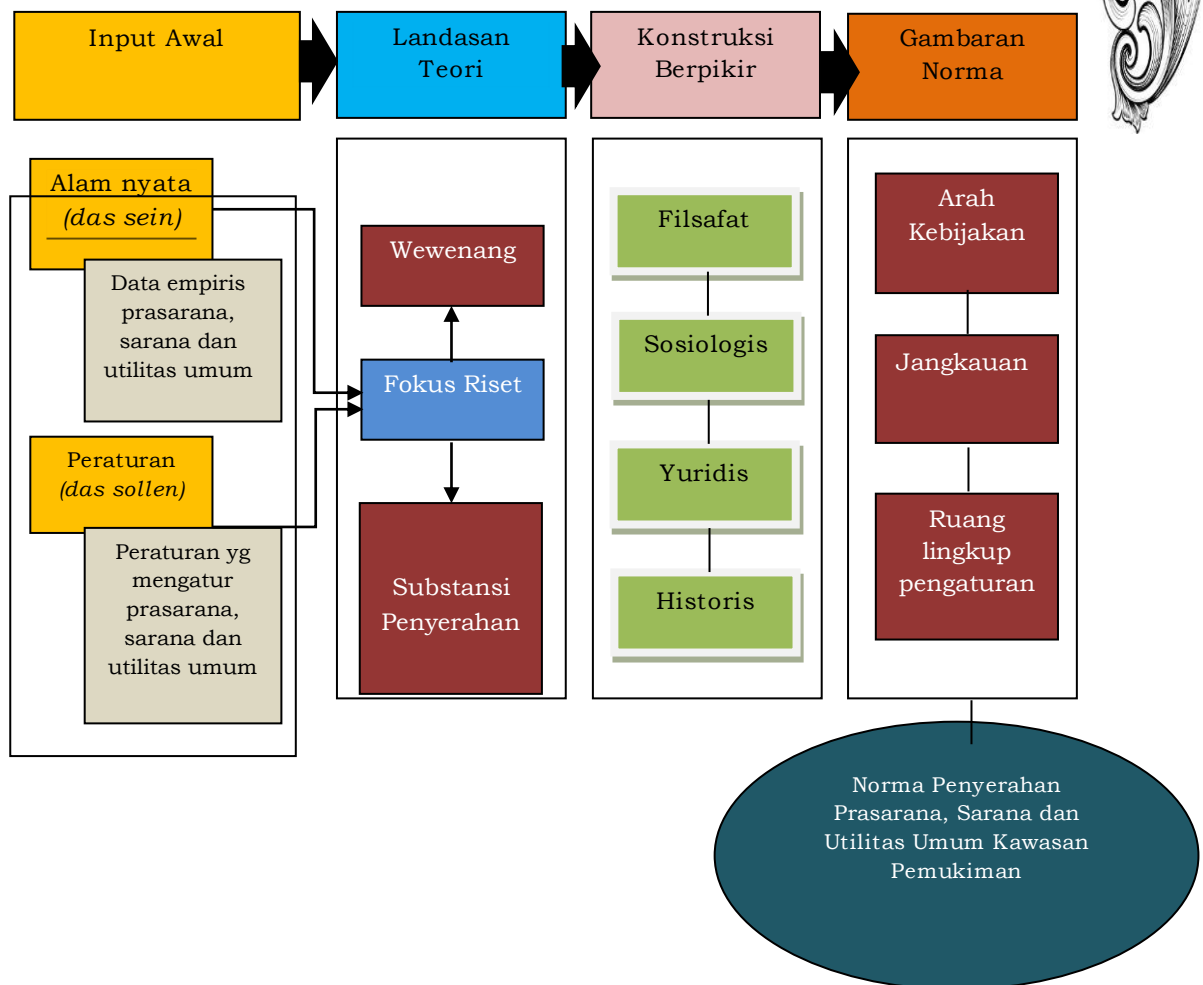
¹ Soetandyo Wignyosubroto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1982, halaman 5

1.5. Desain

Bagan 01. Alur Penyusunan Naskah Akademik



Bagan 02. Alur Membangun Konstuksi Hukum Penyusunan Raperda tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman.



1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan Naskah Akademik ini, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang mengenai dasa-dasar tentang pentingnya Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman di Kota Bontang. Selain itu memberikan gambaran identifikasi permasalahan dalam hubungannya dengan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman di Kota Bontang. Dalam bab ini juga menjabarkan

mengenai permasalahan itu bisa diselesaikan melalui tujuan dan metode penelitian yang dipergunakan.

BAB II LANDASAN TEORI DAN EMPIRIS

Bab ini menjelaskan muatan secara teoritis berupa Teori Aset Negara, Teori Kepemilikan Privat, Konsep Tata Kelola Barang & Jasa, Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan & Kawasan Permukiman, Korelasi Hak Privat Menjadi Hak Publik & Korelasi dengan Pengadaan Tanah. Teori kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman dan hubungannya dengan pihak lain melalui peran partisipasi aktif masyarakat dalam Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman. Secara empiris terkait dengan Data Pengembang (*Developer*) dan Data Kawasan Permukiman serta analisis Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perkotaan dan Kawasan Permukiman di kota Bontang.

BAB III ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bab ini menguraikan tentang peraturan perundang-undangan yang terkait dengan mekanisme penyerahan dan pengelolaan serta kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman. Disusun terstruktur dan sistematis mulai dari UUD 1945, Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan peraturan pelaksanaan teknis lainnya.

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, YURIDIS

Bab ini memberikan dasar pemikiran secara filsafat mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman dan alasan pentingnya untuk diatur dalam produk daerah yaitu Peraturan Daerah.



Sedangkan muatan sosiologis adalah memberikan uraian seberapa besar manfaat dari keberadaan peraturan daerah ini bagi masyarakat dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman. Secara yuridis memberikan penjelasan secara mendasar secara hierarki pentingnya Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kawasan Pemukiman diatur oleh daerah, dalam hal ini adalah Kota Bontang.

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS KAWASAN PEMUKIMAN DI KOTA BONTANG

Bab ini sebagai bagian terpenting karena berisikan muatan dasar dalam membangun nilai, asas dan norma hukum dalam pengaturan mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman di Kota Bontang. Arah ini menjelaskan tujuan dari pembentukan Peraturan Daerah tersebut. Jangkauan dimaksudkan adalah jangkauan teritorial, sosial dan jangkauan pada konfigurasi kekuasaan. Ruang lingkup berisikan nilai, asas dan dijabarkan dalam norma hukum apa saja yang perlu diatur.

BAB VI PENUTUP

Bab ini sebagai penutup yaitu akhir dari sajian naskah akademik yang membahas tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman di Kota Bontang. Berisikan kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah disajikan dari Bab I sampai dengan Bab V. Sedangkan ruang lingkup penutup berikutnya adalah saran-saran atau rekomendasi.



2.1. Kajian Teoritis

2.1.1. Teori Aset Negara

Negara dengan unsur yang dimilikinya berupa kekayaan dipermukaan bumi yaitu tanah, air dan ruang angkasa. Hakekatnya Negara memiliki kekayaan atau asset. Negara memegang hak dan tanggungjawab mengatur secara mutlak atas semua sumber daya alam baik permukaan dan di bawah permukaan bumi, air atau laut dan ruang angkasa. Istilah aset merupakan serapan dari bahasa asing yang pada dasarnya merupakan konsep ekonomi karena istilah ini merujuk pada sesuatu yang memiliki nilai ekonomi. Belakangan selain sebagai konsep ekonomi, aset juga digunakan sebagai konsep akuntansi.

Merujuk pada pengertian *The International Accounting Standards Board (IASB)* atau *The Financial Accounting Standard Board (FASB)*, mereka menyebut Aset sebagai “*a resource controlled by the enterprise as a result of past events and from which future economic benefits are expected to flow to the enterprise. Atau “in probable economic benefits obtained or controlled by particular entity as a result of past transaction or events. Atau “a present right, or other access to an existing economic resource with the ability to generate economic benefits to entity.*”²

Pengertian aset secara umum menurut Siregar³ adalah barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Menurut Mamduh M.Hanafi⁴ pengertian aktiva adalah: sumber daya yang dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darinya manfaat ekonomi di masa depan diharapkan akan diraih oleh pemerintah. Berdasarkan kedua pengertian diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa aktiva

² <https://susaei.wordpress.com/2017/03/02/beda-aset-dan-barang-milik-negara/>

³ Siregar, Doli.D., 2004, **Manajemen Aset**. Jakarta: Satyatama Graha Tara, hlm 178

⁴ Hanafi, Mamduh dan Abdul Halim. 2003. **Analisis Laporan Keuangan**. Edisi Revisi. Yogyakarta, UPP AMP YKPN, hlm 24

adalah bentuk dari penanaman modal, bentuk-bentuknya dapat berupa harta kekayaan, dan diharapkan mampu memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung di masa yang akan datang.

Karakteristik aset negara, pengakuan aset menurut IAI pada 2007 adalah berikut ini:⁵

1. Aset diakui dalam neraca, kalau besar kemungkinan manfaat ekonominya di masa depan diperoleh perusahaan dan aset tersebut mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal.
2. Aset tidak diakui dalam neraca, kalau pengeluaran telah terjadi dan manfaat ekonominya dipandang tidak mungkin mengalir setelah periode akuntansi berjalan. Sebagai alternatif transaksi semacam ini menimbulkan pengakuan beban dalam laporan laba rugi.

Aset negara sebagai suatu obyek dalam kultur filsafat hukum, menurut M.D.A. Freeman⁶, yang dimaksud kultur filsafat seringkali menjadi ideologi yang menjadi faktor determinasi⁷ suatu keputusan atau tindakan. Memaknai aset negara sebagai kekayaan negara yang bernilai adalah sesuatu yang wajar. Karena negara dibentuk atas unsur adanya rakyat, adanya pemerintahan, adanya pengakuan, dan yang juga penting adalah adanya wilayah⁸.

Membahas Aset negara ini, maka pembahasan tersebut dapat diidentifikasi sebagai diskursus antara postpragmatisme dan neo-

⁵ Eddy Mulyadi Soepardi, **“Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi”**, Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009, hlm 6

⁶ M.D.A. Freeman, 2001, **Interoduction to Jurisprudence** , London: Sweet & Maxwell Ltd., hlm. 2-4.

⁷ 1 hal menentukan (menetapkan, memastikan): -- arti sebuah kata dilihat dari hubungannya dalam kalimat secara keseluruhan; 2 ketetapan hati (dalam mencapai maksud atau tujuan), Kamus Bahasa Indonesia online, <https://kbbi.web.id/determinas>

⁸ Suatu masyarakat politik, untuk dapat disebut sebagai negara harus memenuhi tiga unsur mencakup:

1. Harus ada rakyat atau penduduk,
2. Harus ada wilayah, dari segi geopolitik termasuk kekayaan alam yang merupakan ruang hidup bagi suatu negara,
3. Harus ada pemerintah yang berdaulat, artinya mampu mempertahankan eksistensi negara baik dari erangan dan dominasi asing atau negara lain serta mampu menjamin ketertiban dan kemandirian dalam negeri.

(Lihat I Dewa Gede Atmadja, 2012, **Ilmu Negara**, Sejarah, Konsep Negara Dan Kajian Kenegaraan, Edisi Revisi, Malang, Setara Press, hlm.80)

konservatisme. Postpragmatisme⁹ memandang aset negara adalah keseluruhan aset yang dimiliki negara dan harus dipertanggungjawabkan negara dalam hal ini pemerintah terhadap rakyatnya melalui parlemen yang tercermin dalam penggunaan anggaran pendapatan dan belanja negaranya. Namun, neo-konservatisme¹⁰ mendefinisikan aset negara sebagai konsep kepunyaan dan penguasaan negara dalam lapangan hukum apapun, baik yang berada pada pengaturan publik maupun pengaturan privat.



Negara dibentuk salah satu unsurnya adalah adanya wilayah. Wilayah yang meliputi Permukaan dan dalam bumi atau tanah, air dan ruang angkasa beserta kekayaan yang ada di dalam dikuasai oleh negara. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, berbunyi: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini, maka hakekatnya baik hak publik maupun hak privat dikuasai oleh negara.¹¹ Namun demikian negara sebagai pemegang mutlak, mengatur peruntukannya juga hak-hak atas tanah yang dimiliki secara privat.

⁹ Menurut Maksum dalam Johan Setiwan dan Ajat Sudrajat, **Pemikiran Postmodernisme Dan Pandangannya Terhadap Ilmu Pengetahuan**, Jurnal Filsafat, ISSN: 0853-1870 (p); 2528-6811(e) Vol.28, No.1 (2018), hlm 25-46, menjelaskan Jean-Francois Lyotard adalah orang yang memperkenalkan postmodernisme dalam bidang filsafat dan ilmu pengetahuan di tahun 1970-an dalam bukunya yang berjudul "The Postmodern Condition: A Report on Knowledge". Dia mengartikan postmodernisme sebagai segala kritik atas pengetahuan universal, atas tradisi metafisik, fondasionalisme maupun atas modernisme hlm 306). Lihat juga F. Budi Hardiman, 2003, **Melampaui Positivisme dan Modernitas**, Jakarta: Kanisius, hlm 162.

¹⁰ Freeman, op.cit, hlm 146-147.

¹¹ Penjelasan bagian II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional, UUPA, yaitu Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat 1, yang menyatakan, bahwa: "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan pasal 1 ayat 2 yang berbunyi bahwa: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa- sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah didaerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.



Sehingga aset negara secara yuridis sebagai pengertian yang standar untuk digunakan. Istilah aset merujuk pada hak penguasaan dan kepemilikan atas sumberdaya yang memiliki nilai dan mendatangkan keuntungan ekonomis. Istilah Aset ini dapat diartikan sama dengan kekayaan atau dalam praktek ketatanegaraan disama-artikan dengan kekayaan negara. Secara yuridis, istilah aset ini dijumpai dalam, tepatnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan:

Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.¹²

Disini istilah aset menjadi sangat luas. dan untuk membatasinya Negara kemudian mengatur dengan mengkalsifikasinya kedalam:

1. Aset Lancar, yaitu jika diharapkan segera untuk dapat direalisasikan atau dimiliki untuk dipakai atau dijual dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pelaporan. Aset lancar terdiri atas:
 - 1) Kas dan setara kas,
 - 2) Investasi jangka pendek,
 - 3) Piutang
 - 4). Persediaan
2. Aset Non Lancar mencakup aset yang bersifat jangka panjang, dan aset tak berwujud yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk kegiatan pemerintah atau yang digunakan masyarakat umum, terdiri atas:

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Lampiran I.01, Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual, Kerangka Konstual Akuntansi Pemerintahan, hlm 17



- 1) Investasi jangka Panjang merupakan investasi yang diadakan dengan maksud untuk mendapatkan manfaat ekonomi dan manfaat sosial dalam jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi. Investasi jangka panjang meliputi investasi nonpermanen dan permanen. Investasi nonpermanen antara lain investasi dalam Surat Utang Negara, penyertaan modal dalam proyek pembangunan, dan investasi nonpermanen lainnya. Investasi permanen antara lain penyertaan modal pemerintah dan investasi permanen lainnya.;
- 2) Aset tetap, meliputi tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.
- 3) Dana cadangan, dan
- 4) Aset lainnya, diklasifikasikan sebagai aset lainnya, Termasuk dalam aset lainnya adalah aset tak berwujud dan aset kerja sama (kemitraan)

Fasilitas sosial dihubungkan dengan aset negara, maka termasuk dalam kategori sebagai aset tetap. Fasilitas sosial berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, meliputi:

- pendidikan
- Kesehatan
- Perbelanjaan dan niaga
- Pemerintahan dan pelayanan umum
- Peribadatan
- Rekreasi dan kebudayaan
- Olah Raga dan lapangan terbuka
- Pemakaman Umum.

Fasilitas sosial sebagaimana disebutkan diatas merupakan bagian dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan pada kawasan permukiman ini oleh perorangan atau badan hukum, maka pembangunan fasilitas sosial yang ada di dalamnya menjadi tanggungjawab Pemerintah dan



Pemerintah Daerah. Penyerahan ini dari hak privat menjadi hak negara melalui pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka berimplikasi pada penambahan menjadi aset negara atau berpindahnya hak privat menjadi hak publik dalam penguasaan negara sepenuhnya.

2.1.2. Teori Kepemilikan Privat

Kepemilikan privat ini tidak lepas dari obyek yang dimiliki yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*).¹³

Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo benda adalah semua barang yang berwujud dan hak (kecuali hak milik. Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pengertian benda ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra, tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga. Menurut prof. subekti, perkataan benda (*zaak*) dalam arti luas ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, dan perkataan dalam arti sempit ialah sebagai barang yang dapat terlihat saja. Menurut Prof. L.J. van Apeldoorn, benda dalam arti yuridis ialah sesuatu yang merupakan obyek hukum. Hakikat benda (*zaak*) adalah sesuatu hakikat yang diberikan oleh hukum obyektif.¹⁴

Sedangkan menurut Sri Soedewi M.S.¹⁵ mengatakan, Pengertian yang paling luas dari istilah *zaak* ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Disini benda berarti obyek sebagai lawan dari subyek atau orang dalam hukum. Ada perkataan benda itu dipakai dalam artian sempit, yaitu sebagai barang yang terlihat saja, juga dipakai dengan maksud kekayaan seseorang. Jika perkataan benda dipakai dalam arti kekayaan seseorang maka perkataan itu meliputi barang-barang yang tidak terlihat yaitu hak, misalnya hak piutang atau penagihan.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, 2010, **Mencari Sistem Hukum Benda Nasional**, Bandung, Alumni, hlm 35

¹⁴ .N.H. Simanjuntak, 2015, **Hukum Perdata Indonesia**, edisi Pertama, Jakarta, Kencana, hlm 176.

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., 1981, **Hukum Benda**, Yogyakarta, Liberty, hlm 14



Kepemilikan sebagai suatu konsep dari hak yang melekat terhadap benda bila benda itu dimiliki oleh subyek hukum. Hak itu kemudian disebut sebagai hak kebendaan *zakelijk recht* ialah hak mutlak atas suatu benda, hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Hak kebendaan lawannya adalah hak perseorangan atau *persoonlijk recht* merupakan bagian dari hukum perdata. Sri Soedewi¹⁶ juga mengatakan tentang hak kebendaan adalah hak mutlak yang dilawankan dengan hak yang nisbi, keduanya adalah bagian dari hak perdata. Hak perdata dirinci menjadi dua, yaitu:

Pertama Hak mutlak atau hak absolut terdiri atas:

- a. Hak kepribadian, misalnya hak atas namanya, hidup, kemerdekaan
- b. Hak yang timbul dalam hukum keluarganya, yaitu hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami dan istri, hubungan antara orang dengan anak.
- c. Hak mutlak atas suatu benda ini yang disebut sebagai hak kebendaan,

Kedua, Hak nisbi (hak relatif atau *persoonlijk*), yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutangan yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara orang-orang tertentu saja. Berikut disajikan lahirnya hak kebendaan, sebagaimana dalam tabel di bawah ini:¹⁷

Tabel 2.1: Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Kenikmatan

No	Macam Benda	Cara Perolehan
1	Benda bergerak yang berwujud	Pasal 612 ayat (1) BW dilakukan dengan penyerahan nyata atau penyerahan dari tangan ke tangan: i. Penyerahan atas piutang aan toonder diatur dalam Pasal 613 ayat (3) BW dilakukan dengan penyerahan nyata misal: uang kertas. ii. Penyerahan atas piutang (<i>vordering</i>)

¹⁶ Ibid, hlm 24

¹⁷ Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Jurnal Perspektif, Volume XVII No 1 Tahun 2012 Edisi Januari hlm 52

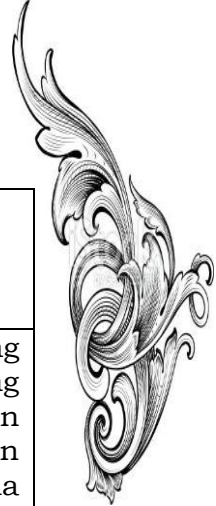


		op naam (atas nama) diatur dalam Pasal 613 ayat (1) BW dilakukan dengan cessie yaitu dengan membuat akte otentik atau akta di bawah tangan. iii. Penyerahan atas piutang aan order diatur pada Pasal 613 ayat (3) BW dilakukan dengan penyerahan dari surat itu dan disertai dengan endossemen (menuliskan di balik surat piutang itu yang menyatakan kepada siapa piutang itu dipindahkan) missal wesel, cek.
2	Hak milik benda tidak bergerak (hak atas tanah)	Sejak sat dilakukan penyerahan yuridis (transferring of ownership), yaitu dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT.
3	Bezit benda bergerak	Penguasaan secara nyata dengan itikad baik, yaitu adanya harga yang pantas sebagai pengorbanan maka mendapatkan perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) BW.
4	Bezit benda tidak bergerak (hak atas tanah)	Ketentuan Pasal 1977 ayat (1) BW tidak berlaku untuk benda tidak bergerak.

Tabel diatas khusus untuk bedan yang hak kebendaanya bersifat memberikan manfaat. Sedangkan untuk hak kebendaan bersifat memberikan jaminan, sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.2: Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Jaminan

No	Lembaga Jaminan	Lahirnya Hak Kebendaan
1	Gadai	Pada saat benda gadai diserahkan kekuasaannya pada pihak kreditor atau pihak ketiga. Hal ini merupakan perwujudan dari asas inbezitstelling (Pasal 1152 ayat (1) BW)
2	Hipotek Kapal Laut berbobot 20 m ³	Dilakukan pendaftaran ke Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal (Pasal 1179 BW juncto Pasal 60 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran)
3	Hak Tanggungan	ahirnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pada hari tanggal buku hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Tanggal buku



		tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendataran.
4	Fidusia	Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa jaminan fidusia lahir tanggal sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Hak kebendaan juga adanya campur tangan negara untuk melindungi hak kebendaan perorangan tersebut, yaitu melalui kebendaan terdaftar. Kebendaan atau benda terdaftar menurut Moch Isnaeni,¹⁸ yaitu benda terdaftar adalah benda-benda yang didaftar dalam suatu register umum yang dikelola oleh suatu instansi yang diberi wewenang untuk itu. Benda tidak terdaftar adalah benda-benda yang tidak terdaftar di dalam suatu register umum.

Kepemilikan atas suatu benda disini yang dimaksudkan adalah kepemilikan secara privat terhadap benda¹⁹ tak bergerak berupa tanah. Kepemilikan hak kebendaan privat atas benda tak bergerak yaitu tanah di Indonesia tidak bersifat absolut. Hak kepemilikan tanah dibatasi atas hak atas tanah itu ada fungsi sosial. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat UUPA), berbunyi: Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan Pasal 6 ini menegaskan bahwa tidak ada satupun hak atas tanah yang dimiliki perorangan maupun badan hukum sesuai macam-macam hak atas tanah tidak memiliki fungsi sosial.

Menurut Sheila R. Foster & Daniel Bonilla dalam Dyah Ayu Widowati at all, bahwa Hak kepemilikan merupakan hak subjektif dan mutlak telah menguasai cara pandang hukum dan politik

¹⁸ Moch.Isnaeni, 1996, **Hypotek Pesawat Udara di Indonesia**, Surabaya, Dharma Muda, hlm 19

¹⁹ Benda yang akan ada absolut, yaitu benda yang pada saat itu sama sekali belum ada, misalnya hasil panen pada musim panen yang akan ada, benda yang akan ada relative, yaitu benda yang pada saat itu sudah ada, tapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli namun belum diterima. Lihat Sri Soedewi Masjchoe Sofwan, 2009, **Hukum Perdata: Hukum Benda**, Liberty, Yogyakarta, hlm 219.



terhadap lembaga ini. Merupakan hal yang biasa bahwa banyak orang, politisi dan akademisi memandang hak kepemilikan sebagai hak individual yang dibatasi hanya oleh hak orang lain dan kepentingan publik. Pemilik oleh karenanya dapat menggunakan, memetik hasil/mengambil manfaat dan memperlakukan barang yang dimilikinya menurut cara yang dianggapnya tepat, asalkan batasan-batasan yang telah ditentukan oleh hukum dan didasarkan atas kepentingan bersama, tidak dilanggar. Hak kepemilikan dipandang sangat esensial bagi terlaksananya otonomi individu. Oleh karena itu, konsep hak kepemilikan liberal klasik mengenakan kewajiban negatif (*negative duties*) baik pada negara maupun individu lainnya. Keduanya dilarang untuk campur tangan dalam urusan pemilik menggunakan hak kepemilikannya.²⁰

Menurut Duguit, dalam Sheila R. Foster & Daniel Bonilla²¹, menyatakan: *The idea of the social function of property is based on a description of social reality that recognizes solidarity as one of its primary foundations.* (Gagasan tentang fungsi sosial properti didasarkan pada gambaran realitas sosial yang mengakui solidaritas sebagai salah satu fondasi utamanya).

Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,

²⁰ Dyah Ayu Widowati, Ananda Prima Yurista, Rafael Edy Bosko, 2019, Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal Legislasi Indonesia Vol 16 No.2 - Juni 2019: 147-159, hlm 151

²¹ Sheila R. Foster & Daniel Bonilla, 2011, ***The Social Function Of Property: A Comparative Law Perspective***, Forthcoming, 80 Fordham L.,Rev, hlm 103

- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang dimiliki secara privat, oleh negara mewajibkan kepada pemilik untuk mendaftarkannya. Sehingga kualifikasi tanah sebagai benda tak bergerak yang terdaftar. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut menghendaki adanya proses pendaftaran tanah dalam rangka bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum oleh negara kepada pemiliknya. Pendaftaran tanah sebagai perintah dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Jadi pendaftaran tanah hakekatnya adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atau pemilik. Sedangkan ruang lingkup dari pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, berbunyi:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah ini kemudian negara mengadministrasikan dan tercatat dalam registrasi pertanahan dan bukti kepemilikan diberikan sertipikat hak atas tanah. Kelembagaan yang diberikan kewenangan untuk mendaftarkan dan memberikan status hak yang dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah ini adalah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai batas kewenangannya.

Lalu muncul pertanyaan bagaimana tanah yang sudah dikuasai orang tapi belum di daftarkan. Tanah tersebut termasuk tanah dalam penguasaan dengan catatan dipelihara dan bermanfaat secara



terus-menerus. Bukti kepemilikan tanah dimaksud menjadi domain kewenangan Daerah untuk menerbitkan surat penguasaan tanah dengan batasan maksimal yang ditentukan. Bukti tertulis yang dikeluarkan daerah melalui Kelurahan atau desa dan kecamatan dan tercatat dalam buku registrasi, maka bukti tersebut sebagai “Alas hak” untuk dapat dijadikan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah ke BPN.



2.1.3. Konsep Tata Kelola Barang Negara.

Tanah yang belum dikuasai atau dimiliki oleh orang dalam negara, maka tanah tersebut sebagai tanah negara. Menurut Julius Sembiring²², adalah UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan. Mengenai istilah tanah negara tersebut A.P. perlindungan mengatakan:

23

“Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak di kenal. Yang ada hanyalah tanah yang di kuasai oleh negara. Dalam pasal 1 atau pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang di kuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian, dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara. Padahal, pada kenyataanya tidaklah demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya

²² Julius Sembiring, 2016, **Tanah Negara**, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana, hlm 9-12

²³ A.P. Parlindungan, 1994, **Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria**, Bandung, Mandar Maju, hlm 6.

digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA”.

Demikian pula rakyat diberikan hak pengelolaan. Menurut Urip Santoso²⁴ Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional. Ada yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan ada pula yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah. Perbedaan pendapat ini disebabkan oleh eksistensi Hak Pengelolaan yang tidak diatur dalam UUPA, melainkan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria.

Menurut A.P Parlindungan²⁵ memberikan pendapatnya, bahwa Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan. Sedangkan menurut Supriadi ²⁶ menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* berarti Hak Penguasaan. Terakhir pendapat dari Maria S.W. Sumardjono ²⁷ menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 mengatur Hak Penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.

Lalu apa hubungannya dengan tata kelola barang negara. Seperti yang telah dijelaskan terkait dengan aset negara. Tanah sebagai aset tetap yang tidak bergerak. Perolehan sebagai aset negara yang kemudian disebut sebagai barang negara. Sebagai dasar hukum yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan. Bahwa yang dimaksud barang negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan, berbunyi:

²⁴ Urip Santoso, ***Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional***, Jurnal Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012, Halaman 187 – 375, Hlm 278

²⁵ A.P. Parlindungan, Op Cit, hlm 6

²⁶ Supriadi, 2007, ***Hukum Agraria***, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 148

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2007, “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi”, Jakarta, Kompas, hlm 10



- 
10. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
 11. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Demikian pula sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tepatnya dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 2, berbunyi:

1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Perolehan Barang milik negara/daerah dapat terjadi sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, adalah:

- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
- b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah

Perolehan berupa tanah melalui pembelian atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum pun juga termasuk sebagai barang negara/daerah. Karena bisa saja perolehannya melalui pembelian atau pembayaran ganti rugi.

Untuk perolehan lainnya yang sah diperoleh sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, berbunyi:

Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sehingga penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan:

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyerahan ini sebagai bentuk kewajiban dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten/Kota, maka setelah penyerahan tersebut menjadi sebagai barang milik daerah. Ketentuan ini bila disinkronkan dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, termasuk dalam kategori dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c, yaitu barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman

Ruang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Maka ruang baik sebagai wadah maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya. Maka menurut pemanfaatannya ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang.²⁸ Tata ruang dapat diartikan susunan ruang yang teratur. Teratur mencakup pengertian

²⁸ Kantaatmadja, M.K., 1994, *Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang*, Bandung, Mandar Maju Bandung, hlm 15



serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Pada tata ruang, yang ditata adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarananya dilaksanakan. Tata ruang yang baik dapat dilaksanakan dari segala kegiatan menata yang baik disebut penataan ruang. Dalam hal ini penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang dan pengendalian tata ruang.²⁹

Secara yuridis tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Yang dimaksud ruang berdasarkan Pasal 1 angka 1, berbunyi:

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang yang memiliki makna yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh Negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya. Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 angka 2, menyebutkan: Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.

Tata ruang diwujudkan melalui 2 (dua) unsur, yaitu (1) struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang menurut Pasal 1 angka 3, menyebutkan:

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

Sedangkan untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 angka 4, berbunyi:

²⁹ Silalahi, M. Daud. 2006, ***Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia***, Bandung. Alumni, hlm 80

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Sehingga dalam menentukan termasuk dalam kategori sebagai struktur ruang. Muatan rencana tata ruang itu terdiri atas 2 (dua), yaitu (1) rencana struktur ruang, dan (2) rencana pola ruang. Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu:

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) diubah sebagai berikut:

angka 9 Ketentuan Pasal 17 ayat (2), berbunyi:

Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah Kabupaten/Kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun perencanaan untuk 20 tahun kedepan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, diatur dalam Pasal 15 huruf c, berbunyi:

menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

Berdasarkan tugas tersebut, wewenang dari Pemerintah daerah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam pasal 18 huruf a, berbunyi:

menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.





Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

2.2. Kajian Empiris

2.2.1. Gambaran Umum Kota Bontang

Kota Bontang³⁰ terletak antara 117° 23' - 117° 38' Bujur Timur dan 0° 01' - 0° 12' Lintang Utara dengan batas utara dengan Kabupaten Kutai Timur, Timur berbatasan dengan Selat Makassar, sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kartanegara, dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kutai timur. Luas Kota Bontang adalah 158,2276 km².

Kota Bontang terdiri dari 3 (tiga) Kecamatan yaitu Kecamatan Bontang Selatan dengan luas 109,2422 Km² atau 68,69% dari luas Kota Bontang. Kecamatan Bontang Utara seluas 31,8542 Km² atau 20,03%, sedangkan ketiga adalah Kecamatan Bontang Barat 17,9339 Km² atau 11,28% dari luas Kota Bontang.

Tabel 2.3. 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.	Gunung Elai	5,0164	45
6.	Loktuan	3,3868	52
Bontang Barat		17,9339	93
1.	Belimbing	9,6141	51
2.	Kanaan	6,0167	12
3.	Telihan	2,3031	30
Jumlah		159,03	

Sumber: Kecamatan-Kecamatan, BPS Dalam Angka 2018

³⁰ <https://bontangkota.bps.go.id/subject/153/geografi.html#subjekViewTab3>

Kecamatan terluas dari ketiganya adalah Kecamatan Bontang Selatan yaitu 109,2422 Km² dengan 6 (enam) kelurahan. Sedangkan Kecamatan terkecil adalah Kecamatan Bontang Barat 17,9339 Km² dengan kelurahan paling sedikit yaitu hanya 3 (tiga) kelurahan.

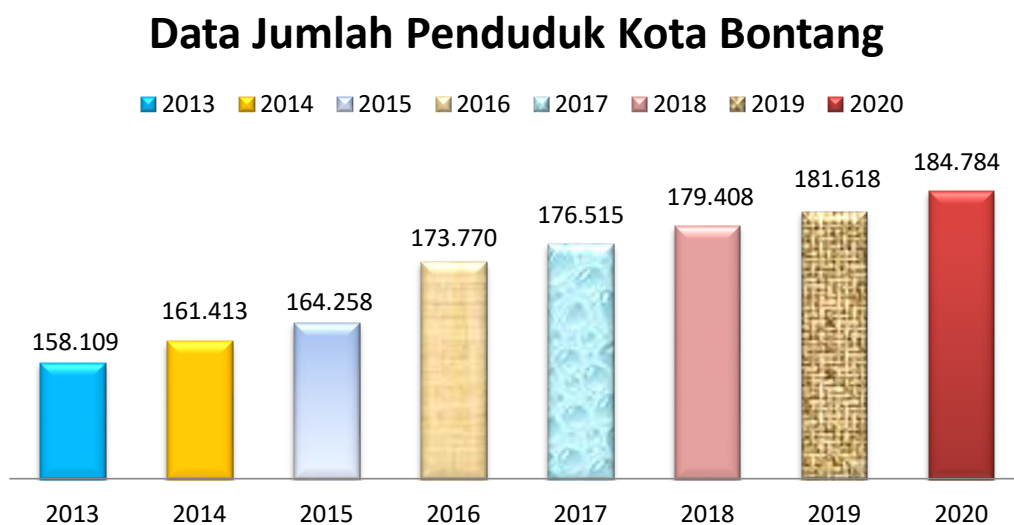
2.2.2. Data Kependudukan

Agar dalam mengetahui kemiskinan di Kota Bontang, maka pertama sekali yang perlu untuk diketahui adalah berapa banyaknya penduduk Kota Bontang beserta data kependudukan lainnya, sebagai berikut:

1. Data Jumlah Penduduk Kota Bontang

Sebagai data kependudukan, maka diperoleh data jumlah penduduk Kota Bontang sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2020, sebagaimana disajikan pada grafik di bawah ini:

Grafik 01: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang

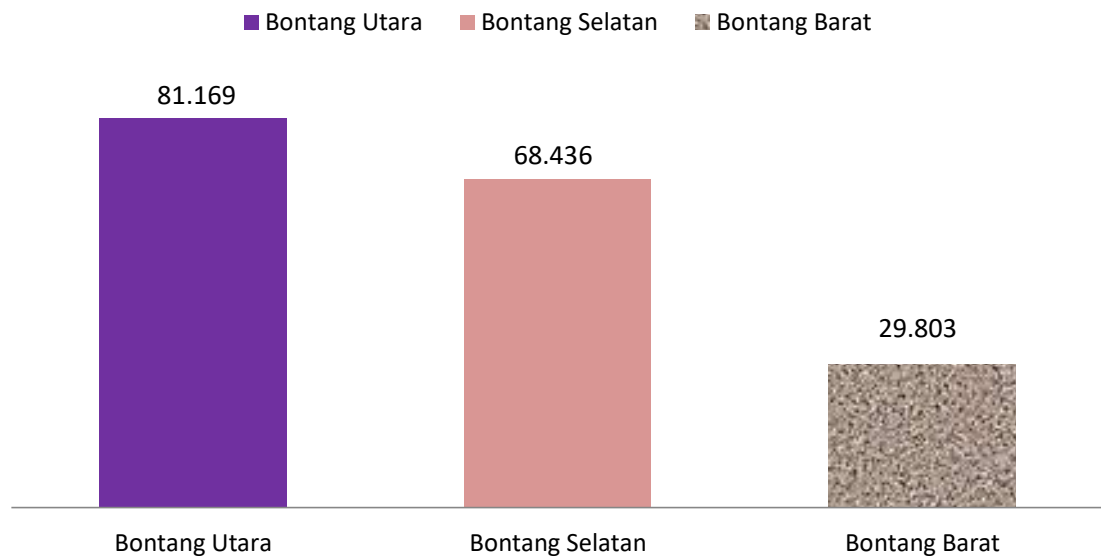


Sumber: <http://disdukcapil.bontangkota.go.id/agregat/>

Dalam kurun waktu 8 (delapan) tahun terakhir sejak 2013 sampai dengan 2020 mengalami kenaikan penambahan jumlah penduduk yaitu mencapai 26.675 jiwa. Tahun 2013 jumlah Penduduk Kota Bontang adalah 158.109 jiwa, sedangkan tahun 2020 mencapai 184.84 jiwa. Kemudian data penduduk dalam kurun waktu 3 tahun terakhir perkecamatan, sebagai berikut:

Grafik 02: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2018 per Kecamatan di Kota Bontang

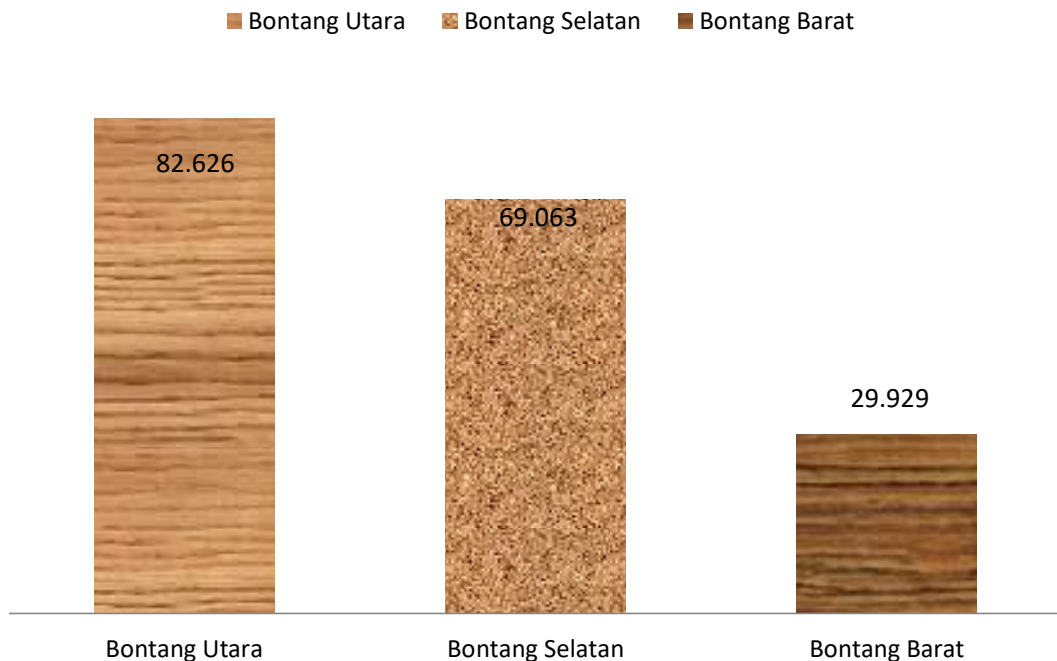
Data Jumlah Penduduk Kota Bontang per Kecamatan tahun 2018



Sumber: <http://disdukcapil.bontangkota.go.id/agregat/>

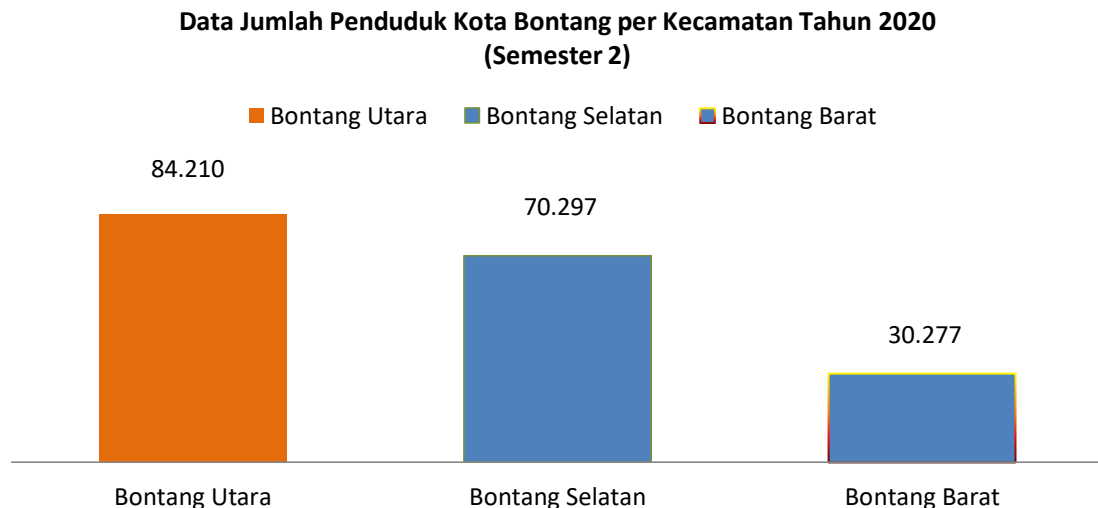
Grafik 03: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2019 per Kecamatan di Kota Bontang

Data Jumlah Penduduk Kota Bontang per Kecamatan Tahun 2019



Sumber: <http://disdukcapil.bontangkota.go.id/agregat/>

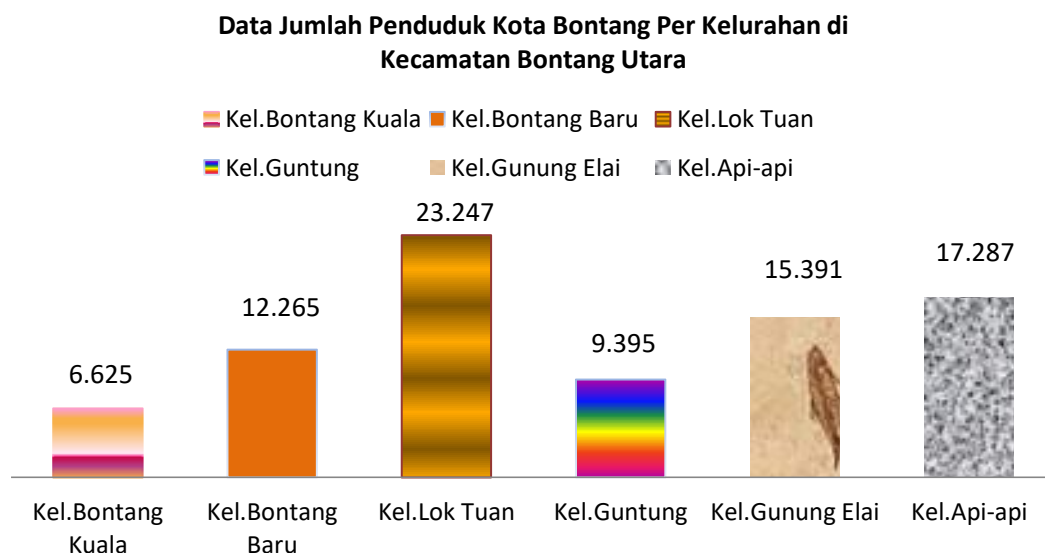
Grafik 04: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kecamatan di Kota Bontang



Sumber: <http://disdukcapi.bontangkota.go.id/agregat/>

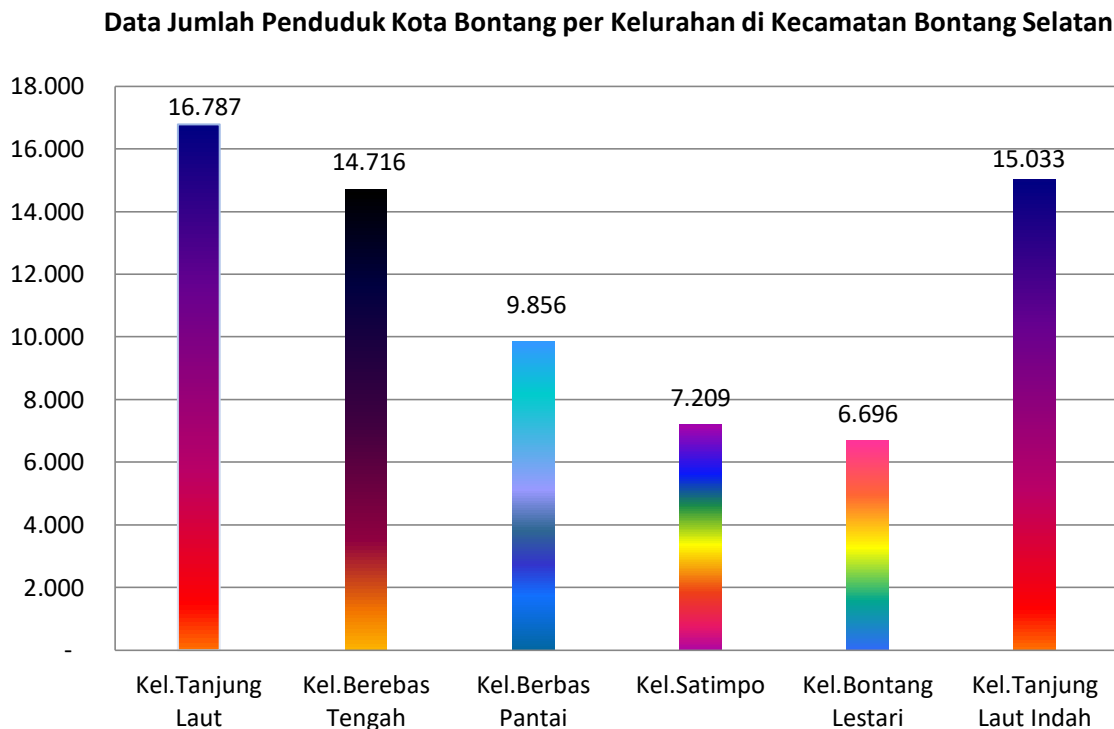
Berdasarkan grafik 03 di atas ini yang menunjukkan data jumlah penduduk Kota Bontang Tahun 2020 semester ke 2 yang ada di per kecamatan. Sehingga perlu kiranya untuk mengetahui data jumlah penduduk Kota Bontang per Kelurahan tahun 2020 sebagaimana disajikan pada grafik di bawah ini:

Grafik 05: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Utara



Sumber: <http://disdukcapi.bontangkota.go.id/agregat/>

Grafik 06: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Selatan



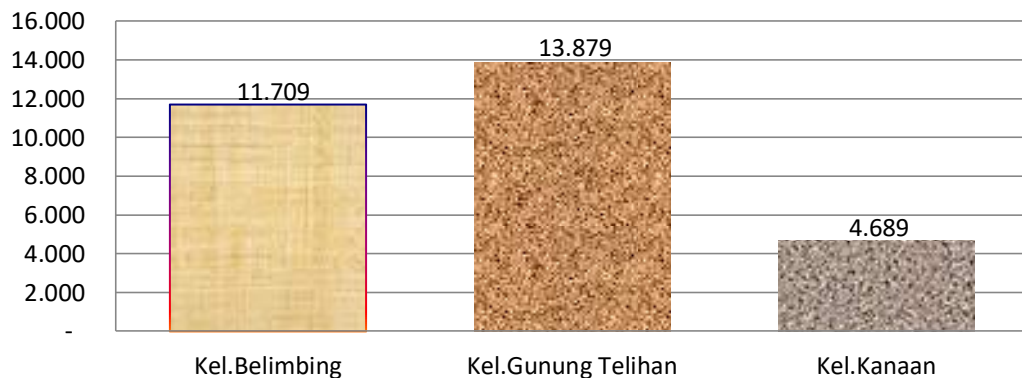
Sumber: <http://disdukcapil.bontangkota.go.id/agregat/>

Berdasarkan data yang disajikan pada grafik 06 di atas menunjukkan bahwa Kelurahan Tanjung Laut merupakan kelurahan terpadat dari pada kelurahan lainnya yaitu 16.787 jiwa. Diikuti dengan Kelurahan Tanjung Laut Indah sebanyak 15.033 jiwa. Lalu Kelurahan Berebas Tengah sebanyak 14.716 jiwa, Kelurahan Berbas Pantai sebanyak 9.856 jiwa, Kelurahan Satimpo sebanyak 7.209 jiwa. Kelurahan yang paling sedikit adalah Kelurahan Bontang Lestari, yaitu hanya 6.696 jiwa.

Selanjutnya data kependudukan per kelurahan yang ada di Kecamatan Bontang Barat, sebagaimana disajikan pada grafik di bawah ini:

Grafik 07: Grafik Jumlah Penduduk Kota Bontang Tahun 2020 (semester 2) per Kelurahan di Kecamatan Bontang Barat

Data Jumlah Penduduk Kota Bontang per Kelurahan di Kecamatan Bontang Barat



Sumber: <http://disdukcapil.bontangkota.go.id/agregat/>

Data pada grafik ini menunjukkan bahwa di Kecamatan Bontang Barat dengan hanya ada 3 (tiga) kelurahan. Kelurahan terpadat ada di Kelurahan Gunung Telihan yaitu sebanyak 13.879 jiwa, berikutnya Kelurahan Belimbing sebanyak 11.709 jiwa, dan yang paling sedikit adalah Kelurahan Kanaan yaitu hanya 4.689 jiwa.

2. Data Jumlah Penduduk menurut jenis kelamin dan kelompok Umur

Data di Kota Beontang terkait dengan jumlah penduduk menurut jenis kelamin dari tahun 2018, tahun 2019, dan tahun 2020, disajikan pada tabel 2.4. di bawah ini:

Tabel 2.4. Jumlah Penduduk menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur (persen)

Jenis Kelamin	Kelompok Umur								
	0 - 14			15 - 64			65+		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Laki-Laki	30,32	30,94	28,54	67,71	67,40	69,60	1,98	1,65	1,85
Perempuan	31,08	29,18	31,14	66,96	70,05	67,25	1,95	0,77	1,61
LakiLaki+Perempuan	30,68	30,12	29,76	67,35	68,64	68,50	1,96	1,24	1,74

Sumber: Data BPS,

<https://bontangkota.bps.go.id/indicator/12/480/1/penduduk-menurut-jenis-kelamin-dan-kelompok-umur.html>

Kelompok umur 0 -14 tahun tahun 2020 mengalami penurunan dari 2 tahun sebelumnya yaitu 29,76% bila dibandingkan tahun 2019 mencapai 30,12% dan tahun 2018 mencapai 30,68%. Untuk kelompok 15 – 64 tahun 2020 mencapai 68,50%, tahun 2019

mencapai 68,64% dan tahun 2018 mencapai 68,35%. Sedangkan kelompok 65 + pada tahun 2020 mencapai 1,74%, tahun 2019 mencapai 1,24% dan tahun 2018 mencapai 1,86%.

Data yang disajikan pada tabel berikut mengenai jumlah penduduk pada umur 15 – 64 Tahun menurut status perkawinan dan jenis perkawinan. baik laki-laki maupun perempuan baik yang berstatus belum kawin, kawin, cerai hidup dan cerai mati sampai data terakhir yang diperoleh yaitu tahun 2017.

Tabel 2.5. Jumlah Penduduk menurut Kelompok Umur 15 – 49 tahun

Status Perkawinan	Penduduk 15-49 Tahun Menurut Status Perkawinan dan Jenis Kelamin (persen)								
	Laki-laki			Perempuan			Jumlah		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Belum Kawin	36,57	37,47	39,62	22,98	23,45	23,00	29,97	30,61	31,73
Kawin	60,69	60,90	58,77	74,38	72,34	73,31	67,34	66,50	65,67
Cerai Hidup	2,74	1,41	1,61	2,24	3,59	2,50	2,50	2,48	2,03
Cerai Mati	-	0,22	-	0,40	0,62	1,19	0,19	0,42	0,57

Sumber: Data BPS,

<https://bontangkota.bps.go.id/indicator/12/480/1/penduduk-menurut-jenis-kelamin-dan-kelompok-umur.html>

2.2.3. Data Pengembang (Developer) dan Data Kawasan Permukiman

Sebagai kota Industri, maka Kota Bontang dengan didominasi pendatang yang berstatus sebagai pekerja di beberapa perusahaan. Sehingga memerlukan tempat tinggal baik yang memetap maupun yang hanya sementara. Sejak adanya perusahaan besar yaitu PT.Pupuk Kaltim tbk, dan PT.Badak NGL menyebabkan Kota Bontang mengalami pertumbuhan jumlah penduduk yang signifikan. Perkembangan pertumbuhan permukiman pun ikut mewarnai pertumbuhan Bontang sebagai kota yang berkembang pesat. Pertumbuhan ekonomi dan sektor lainnya yang mendukung juga turut mewarnai pertumbuhan ekonomi. Jumlah pertumbuhan bangunan berupa rumah baik tunggal, maupun deret atau perumahan dalam satu kawasan permukiman sudah lama

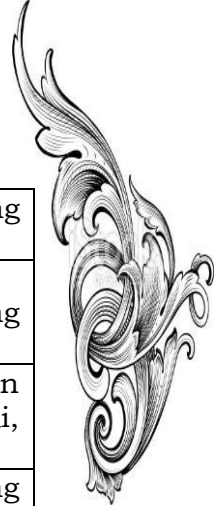


berkembang. Perkembangan pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman ini tidak diimbangi dengan legalitas bagaimana fasilitas sosial dan utilitas itu dapat dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Bontang melalui suatu proses penyerahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, kecuali yang memang fasilitas sosialnya mau dikelola oleh masyarakat secara mandiri seperti dibawah suatu lembaga hukum yaitu Yayasan.

Pertumbuhan perumahan dan kawasan permukiman tidak lepas dari investasi yang masuk ke Bontang dalam menjalankan usaha property ini. Berikut disajikan data pengembang atau property yang ada di Kota Bontang sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.6. Data Pengembang usaha Perumahan di Kota Bontang

No	Nama Pengembang	Perumahan/Apartemen/dll	
1		Bontang Permai	Jl.Imam Bonjol Kel.Api-Api
2	PT.KCY	BTN KCY	Jl.Kalimantan Kel.Api-API
3	PT.Enterinfo Devron Center (EDECE)	Bumi Persada Indah (PAMA)	Jl.Batu Bara RT.18 Kel.Bontang Lestari
4	H.Lendang Naga	Damai Lestari	Jl.Arif Rahman Hakim KM 3 Kel.Belimbing
5	PT.Ditra Indo Abadi	Green Pesona Permai	Jl.Polo Air 1 RT.29 Kel.Api-Api
6	PT.Kaltim Industrial Estate	Green Land Griya Temputu	Jl.Pupuk Raya Kel.Loktuan
7	Sigit Sutardi	Griya Tata Selaras	Jl. Labu Kuning Kel.Gunung Elai
8	PT.Donelly Indonesia	Griya Wisata	Jl.Piere Tandean Kl.Bontang Kuala
9	PT.Halal Square	Halal Square	Jl.Jend.A.Yani Kel Api-Api
10	PT.Bangun Setia Graha	Lembah Asri	Jl.Arif Rahman Hakim KM3 Kel.Belimbing
11		Lembah Kencana	Jl.Labu Kuning Kel.Gunung Elai
12	Ajizah	Perum Agroland	Jl.Mulawarman Perum Agroland
13	PT.Anugrah Usaha Khatulistiwa	Perumahan TMI	Jl.Tenis Kel.Api-API
14	PT.DAKSA	Pesona Bukit Sintuk	Jl. Cipto Mangunkusumo Kel.Belimbing



15	PT.Nuraeni R4	Villa R4 Bontang Baru	Jl.Awang Long Kel.Bontang Baru
16	PT.Nuraeni R4	Villa R4 Bontang Kuala	Jl.K.S.Tubun Gg.Vukanik Kel.Bontang Kuala
17	Yayasan LNG Badak	Perumahan HOP 1 – 6	Jl.Simon Tampubolon Kel.Satimpo, Kel.Gn Elai, Kel.Gn Telihan
18	PT.Kaltim Industrial Estate	Perumahan Bukit Sekatup Damai	Jl.Gn.Putri Kel.Gunung Elai
19	H.Yosep HC	Perumahan Tariza Regency 2	
20	Austrol Byna	Perumahan Taman Residence	
21		Perumahan Sheraton 1	
22		Perumahan Sheraton 2	
23		Perumahan Griya Bukit Pandang	Jl.Moh.Roem RT.8 Kel.Bontang Lestari
24		Perumahan BTN PKT	Kel.Belimbing

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman, Kota Bontang, 2021

Data sebagaimana disajikan pada tabel 2.6 di atas bahwa data yang disajikan berdasarkan penelusuran data kuantitatif empiris di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bontang. Terdapat 24 lokasi perumahan yang dikerjakan atau dibangun oleh masyarakat atau swasta baik perorangan maupun berbadan hukum. Dari 24 (dua puluh empat) lokasi itu, pengembangnya yang tidak teridentifikasi adalah 6 (enam), sedangkan yang diketahui identitas pengembang 18 (delapan belas) buah pengembang.

Belum diketahui berapa sebenarnya luas lokasi yang dikembangkan menjadi kawasan permukiman untuk dibangun perumahan. Demikian pula izin yang diperoleh oleh para pengembang (*developer*) tersebut.

Gambar 4.1. Perumahan Bumi Sekatup Damai (BSD) Bontang



Gambar 4.2. Perumahan Bumi Sekatup Damai (BSD) Bontang



Gambar 4.3. Perumahan Greendland Temputu Bontang



2.3. Analisis Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perkotaan dan Kawasan Permukiman di Kota Bontang

Sebelum melakukan analisis terhadap perencanaan pembangunan dan pengembangan perkotaan dan kawasan permukiman di Kota Bontang, terlebih dahulu disajikan beberapa hal data tahun 2016 yang masih dianggap ada beberapa yang relevan berdasarkan laporan penyusunan dokumen RPIJM Kota Bontang. Komponen Pemanfaatan Ruang Permukiman Kawasan permukiman di Kota Bontang terdiri dari komponen-komponen pemanfaatan ruang sebagai berikut :

- a. Rumah/bangunan gedung pada umumnya berupa rumah tinggal, bangunan gedung pemerintah/swasta, pondok serta bangunan kandang ayam seluas 1.355,56 hektar (9,17%), berdasarkan penyebarannya untuk bangunan yang lebih permanen terdapat di pusat kota, sedangkan untuk bangunan yang semi permanen maupun bangunan pondok berada di bagian selatan Kota Bontang.
- b. Pekarangan seluas 980,64 hektar atau (6,63%), penggunaan



tanah ini sangat spesifik dimana di dalamnya terdapat berbagai penggunaan lahan yang masing-masing luas penggunaan lahan dibawah minimal unit, sehingga sulit untuk dimasukkan dalam peta, penggunaan lahan dimaksud pada umumnya berupa kebun campuran, tegalan, ladang dan tanah terbuka, jaringan jalan saluran drainase/parit maupun sungai.

- c. Fasilitas umum dan fasilitas sosial seluas 492,19 hektar (3,33%), penggunaan lahan ini meliputi penggunaan lahan untuk tempat ibadah, pasar, rumah sakit/puskesmas, sekolahan, lapangan olah raga, kuburan/tanah pemakaman dan taman kota.
- d. Jasa seluas 69,52 atau (0,47%), penggunaan lahan ini berupa areal tanah yang digunakan untuk kegiatan jasa dan industri, seperti kawasan pembuatan batu bata, industri batako, dan kawasan gudang terbuka.

Terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman yang secara politik hukum dijadikan sebagai salah satu program pembentukan Peraturan Daerah (Propempera) Kota Bontang tahun 2021. Politik hukum itu karena pada faktanya, para pengembang (*developer*) ketika telah menyelesaikan pembangunan perumahan baik dalam jumlah yang memenuhi kriteria berdasarkan peraturan perundang-undangan, maupun yang jumlah dibawah jumlah yang ditentukan. Terjadi adalah kewajiban mereka tidak dilaksanakan sepenuhnya untuk membangun dan memperbaiki fasilitas sosial dan utilitas dalam lingkungan perumahan dimaksud.

Sebagai rujukan yuridisnya adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, adanya kewenangan daerah yaitu Kota Bontang untuk melaksanakan tugas dan wewenangnya dengan menuntut (*postulat*) kepada pengembang untuk menyerahkan fasilitas sosial dan utilitas. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, berbunyi:

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (4) tersebut, tidak berlaku bagi pengembang yang dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Kewajiban ini hanya diberlakukan kepada pengembang yang kategorinya adalah setiap orang. Setiap orang dimaksud sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, yaitu: Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

Dari 24 (dua puluh empat) pengembang dalam kewajibannya untuk menyerahkan prasana dan sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah Kota Bontang diperlukan jaminan kepastian hukum dan mekanisme penyerahan, pengelolaan dan tanggungjawab yang belum diatur pada level daerah sehingga mengikat Pemerintah Daerah dan Setiap orang yang bergerak di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah hanya menghimbau dan mnengingatkan saja, Hal ini untuk memaksa pengembang dengan menjatuhkan sanksi, tidak bisa karena payung hukum yang mengikat mereka kepada Pemerintah Kota Bontang belum ada kepastian hukum secara teknis. Hal ini berdasarkan pada laporan final Bantuan Teknis Pendampingan Penyusunan Dokumen RPIJM Kota Bontang tahun anggaran 2016, Bab 7 Rencana Pembangunan Infrastruktur Bidang Cipta Karya, menyebutkan adalah beberapa masalah. Untuk permasalahan kelembagaan perumahan dan permukiman di Kota Bontang yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

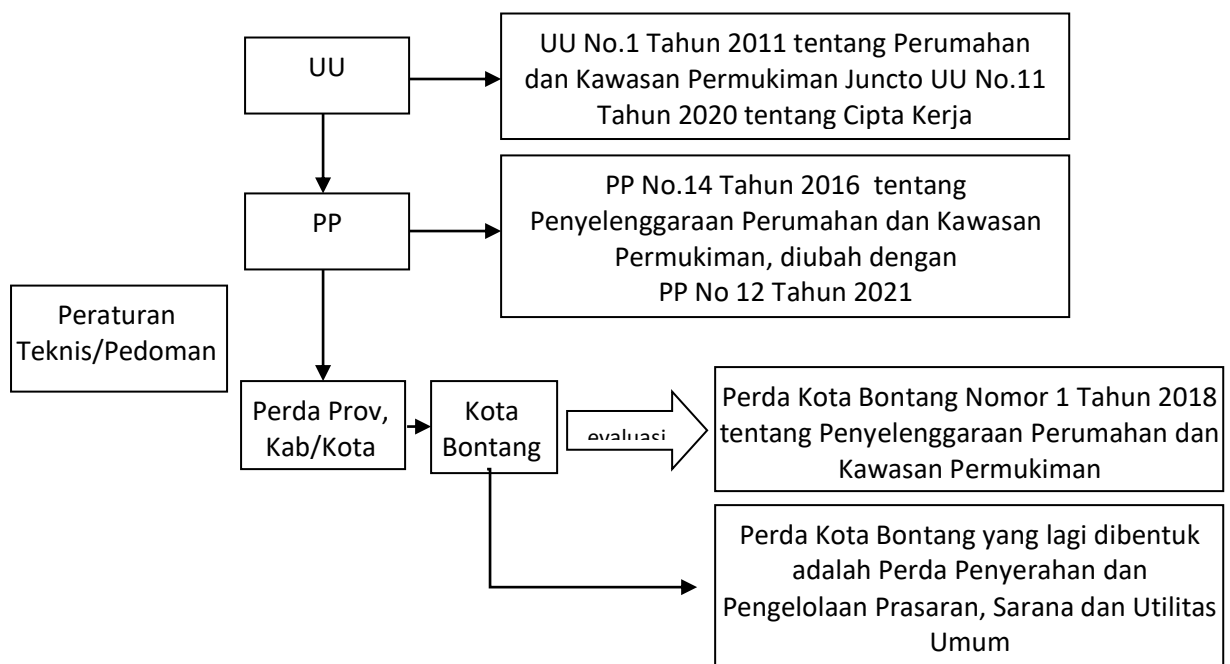
- 1) Kurang dimanfaatkannya organisasi/kelembagaan yang telah ada seperti BP4D, Forum Kota, dan lain-lain.
- 2) Perlunya pembentukan Badan Pengelola (BP) Kasiba seiring dengan upaya pengembangan Kasiba Bontang Lestari yang sedang berjalan.



3) Pengelolaan perumahan yang dikembangkan oleh swasta (resmi) kerap dilakukan oleh developer/pengembang kawasan tersebut. Namun demikian, ada beberapa lokasi yang badan pengelolanya tidak aktif lagi, terutama setelah rumah-rumah dalam kawasan tersebut laku terjual (habis) dan aktivitas di lingkungan permukimannya berjalan lancar, walaupun sesungguhnya developer selalu memiliki tanggung jawab untuk menjalankan pelayanan pengelolaan perumahan. Akibatnya di beberapa lokasi perumahan, pengelolaan dilakukan secara swadaya oleh warga masyarakat.

Kemudian perintah dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud itu dalam peraturan pelaksanaan seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, dan Peraturan Daerah. Sebagai bentuk hirarki peraturan perundang-undangan yang dimaksud, sebagai berikut:

Bagan 03. Bentuk Hirarki Peraturan Perundang-Undangan



Sumber: Diolah Tim, 2021



3.1. Evalausi

3.1.1. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036.

Sejak tahun 2016 Kota Bontang memiliki Perda Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036. Dalam konsideran menimbangnya mendalilkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf a dan Pasal 153 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036. Agar lebih jelasnya ketentuan Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 153 ayat (2) PP No.15 Tahun 2010. Pengaturan penataan ruang oleh pemerintah daerah kabupaten/kota meliputi penyusunan dan penetapan, Pasal 4 ayat (3) huruf a:

rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota, rencana detail tata ruang kabupaten/kota termasuk peraturan zonasi yang ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota;

Selanjutnya dalil yang dijadikan dasar dalam pembentukan Perda Nomor 1 Tahun 2016 tentang RDTR adalah Pasal 153 ayat (2) PP No 15 tahun 2010, selengkapnya berbunyi:

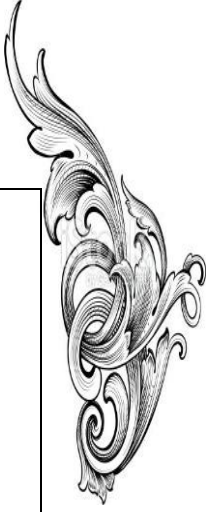
Peraturan zonasi kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota.

Bahwa Perda RDTR dan RZ itu sebagai penjabaran dari RTRW. Oleh karena itu RTRW Kabupaten/Kota itu memuat RTRW, RTRKS, RDTR dan RZ (bersifat generalis), Lalu dari perda generalis ini, untuk mendapatkan rinciannya diatur juga dalam Perda RDTR dan RZ (sebagai perda spesialis). Pernyataan ini sebagai argumentasi hukum yang didasarkan pada:

Tabel 3.1: Konstruksi dalam Pembentukan Perda RTRW, RTRKS, RDTR dan RZ

UU dan PP	Bunyi Pasal/ayat
Pasal 11 ayat (1) UU No 26 tahun 2007	Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi: a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota; b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.
	Komentar: Setelah membaca ketentuan Pasal 11 ayat (1) UU No 26 Tahun 2007, khususnya pada huruf a, kata penataan ruang wilayah kabupaten/kota disandingkan dengan menggunakan kata “dan” kawasan strategis kabupaten/kota. Sehingga dengan dasar ini, muatan dalam Perda RTRW itu berisikan RTRW dan RTRKS
Pasal 11 ayat (2) UU No 26 tahun 2007	Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota; b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

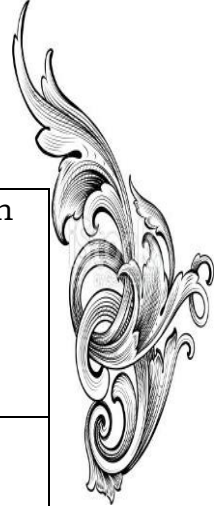




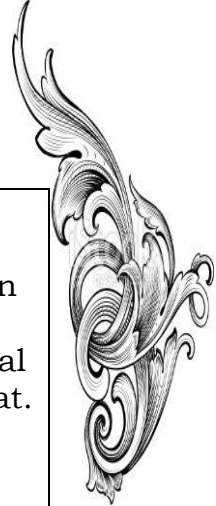
Pasal 11 ayat (3) UU No 26 tahun 2007	Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan: - penetapan kawasan strategis kabupaten/kota; - perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota; - pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan - pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
	Komentar: Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3) UU No 26 tahun 2007 ini sama-sama menggunakan kata-kata “penataan ruang”. Sehingga dengan ketentuan tersebut, dapat dimaknai bahwa Perda RTRW berisikan rencana tata ruang wilayah dan rencana kawasan strategis.
Namun Pasal 11 UU No 26 tahun 2007 telah diubah dengan UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, sehingga berbunyi:	Wewenang Pemerintah Daerah kabupaten/kota dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi: - pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; - pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan - kerja sama penataan ruang antar kabupaten/ kota.
	Komentar: Bahwa konstruksi hirarki dan substansi pengaturan dalam Perda



	tidak mengalami perubahan. Bahwa Perda tentang RTRW tetap saja muatan substansinya adalah RTRW dan RTRKS
Pasal 14 UU No 26 tahun 2007 diubah dengan Pasal 14 UU No 11 tahun 2020	(1) Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan: a. rencana umum tata ruang; dan b. rencana rinci tata ruang. (2) Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a secara hierarki terdiri atas: a. rencana tata ruang wilayah nasional; b. rencana tata ruang wilayah provinsi; dan c. rencana tata rutang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota. (3) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas a. rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan b. rencana detail tata ruang kabupaten/kota. (4) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang. (5) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disusun apabila: a. rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau b. rencana umum tata ruang yang mencakup wilayah



	perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.
	Komentar: Pasal 14 hasil perubahan ini membagi RTRW Kabupaten/Kota menjadi: (1) Rencana umum tata ruang; (2) Rencana rinci tata ruang; Jadi muatan Rencana Umum Tata Ruang itu terdiri RTRW dan RTRKS, sedangkan rencana rinci tata ruang adalah RDTR (lihat Pasal 14 ayat (3) huruf b) dan RZ
Pasal 17 UU No 26 tahun 2007 diubah dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menjadi:	(1) Muatan rencana tata ruang mencakup: a. rencana struktur ruang; dan b. rencana pola ruang. (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. (3) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya. (4) Peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi peruntukan ruang untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan. (5) Dalam rangka pelestarian lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pada rencana tata ruang wilayah ditetapkan luas kawasan hutan dan penutupan hutan



	untuk setiap pulau, daerah aliran sungai, provinsi, kabupaten/kota, berdasarkan kondisi biogeofisik, iklim, penduduk, dan keadaan sosial ekonomi masyarakat setempat. (6) Penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan keterkaitan antarwilayah, antarfungsi kawasan, dan antarkegiatan kawasan.
	Komentar: Bahwa untuk rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana termasuk dalam struktur ruang. Sehingga untuk perencanaan permukiman sudah disusun dalam Perda RTRW yang mengatur sedemikian rupa atas sistem pusat permukiman. Sistem pusat permukiman tersebut itu sudah menjadi satu paket dengan sistem jaringan prasarana.
Pasal 18 UU NO 26 Tahun 2007 diubah menjadi Pasal 18 UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja	(1) Penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat. (2) Sebelum diajukan persetujuan substansi kepada Pemerintah Pusat, rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang dituangkan dalam rancangan Peraturan Kepala Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu dilakukan konsultasi publik termasuk dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. (3) Bupati/Wali Kota wajib menetapkan rancangan peraturan kepala daerah kabupaten/kota tentang

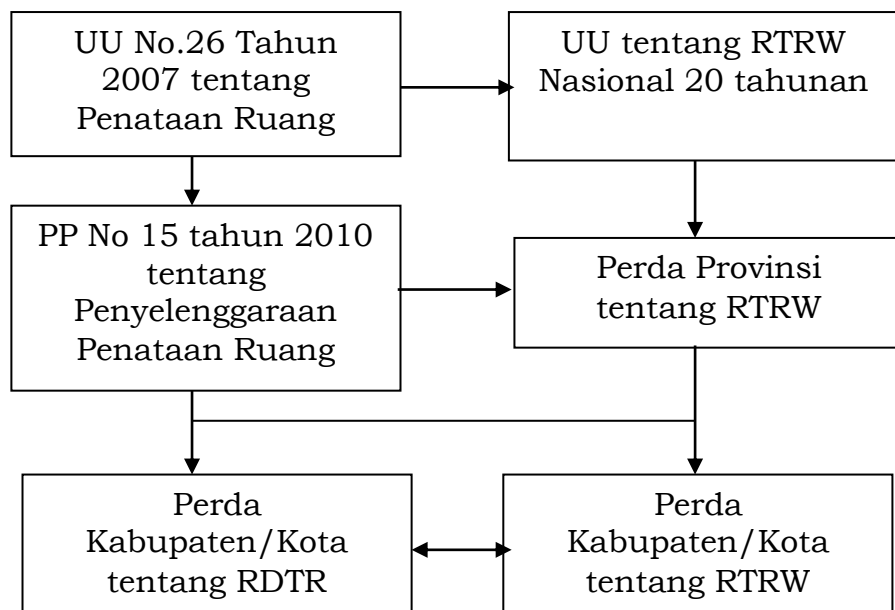


	rencana detail tata ruang paling lama 1 (satu) bulan setelah mendapat persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat. (4) Dalam hal bupati/wali kota tidak menetapkan rencana detail tata ruang setelah jangka waktu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), rencana detail tata ruang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.
	Komentar: Disinilah kuncinya untuk penyusunan RDTR dan RZ tidak lagi diatur dengan perda tetapi menjadi Peraturan Kepala Daerah atau Peraturan Bupati/Peraturan Walikota tentang RDTR dan RZ. Itulah kekeliruan dalam Pasal 18 UU No 26 Tahun 2007 menjadikan RTRW, dan RDTR dan RZ sama-sama diatur dengan Perda. Padahal dalam beberapa Pasal sudah disebutkan bahwa RDTR merupakan penjabaran dari RTRW.

Sumber: Diolah Tim 2021

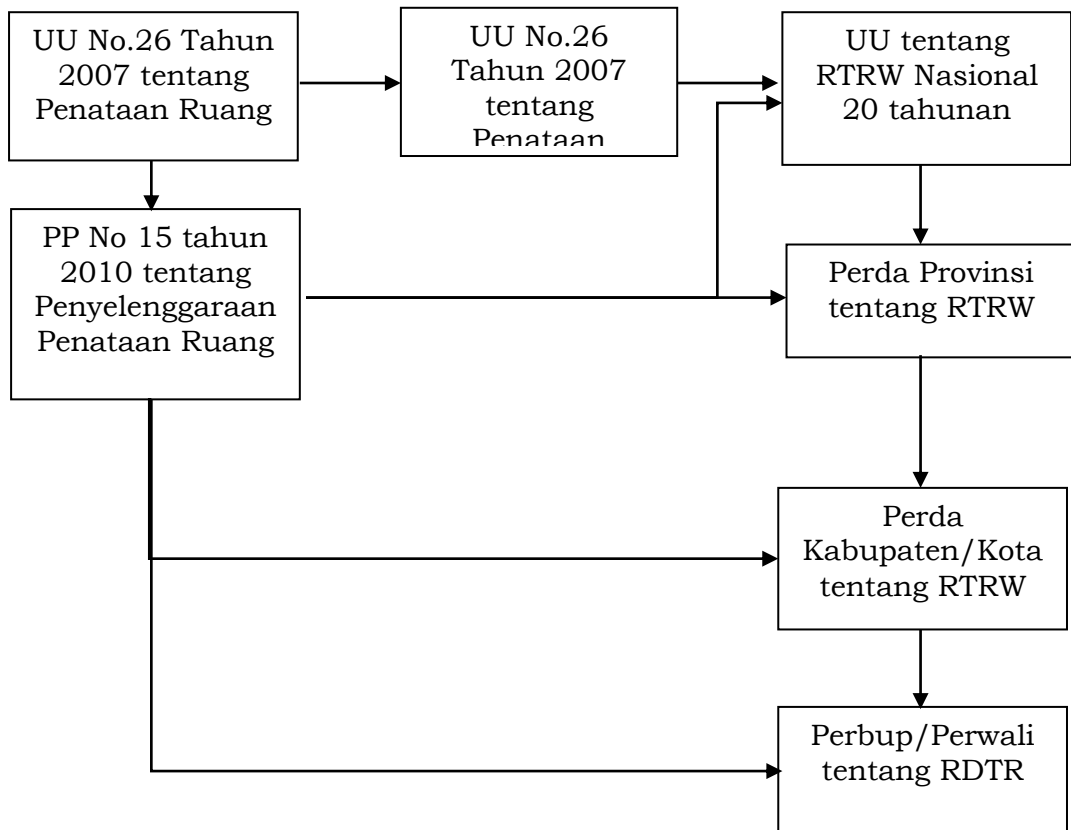
Sehingga dengan demikian konstruksi pembentukan Peraturan di daerah terkait dengan Penataan ruang dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Pembentukan Peraturan di daerah kabupaten/kota berdasarkan UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebelum perubahan dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibuslaw)



Sumber: Diolah Tim 2021

2. Pembentukan Peraturan di daerah kupaten/kota berdasarkan UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang setelah mengalami perubahan dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (*Omnibuslaw*)



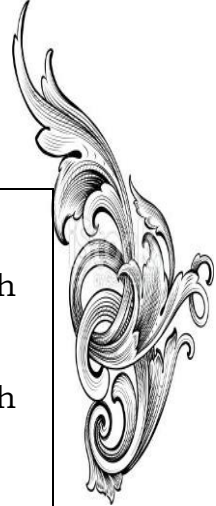
Sumber: Diolah Tim 2021

Kemudian terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, bahwa dalam Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036



Tabel 3.1: RDTR Kota Bontang 2016 – 2036 terkait dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemenuhan Prasana, Sarana dan Utilitas.

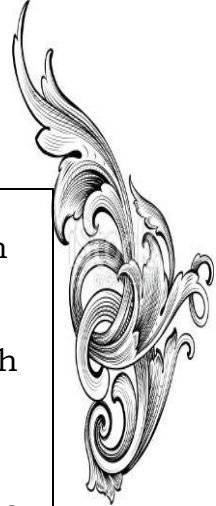
Lokasi	RDTR
RDTR BWP Bontang Selatan	Rencana Pola Ruang BWP (Bagian Wilayah Perkotaan) a. zona lindung a) zona hutan lindung (HL); b) zorta perlindungan kawasan bawahnya (PB); c) zona perlindungan setempat (PS); d) zona RTH (RTH); dan e) zorLa rawan bencana (RB). b. zona budidaya a) zona perumahan (R); b) zona perdagangan dan jasa (K); c) zona perkantoran (KT) ; d) zona sarana pelayanan umum (SPU); e) zona industri (I); f) zona khusus (KH); dan g) zona lainnya (PL) .
	Pasal 26: (1) Rencana zorta 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). (2) Subzona per-umahan kepadatan tinggi (R-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di: a. SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 16,68 (enam belas koma enam puluh delapan) hektar berada di: 1. Blok A-1 dengan luas kurang lebih 5,89 (lima koma delapan puluh sembilan) hektar; 2. BlokA-2 dengan luas kurang lebih



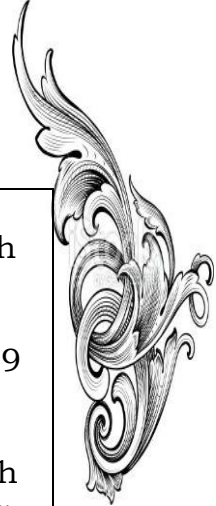
	4,54 (empat koma lima puluh empat) hektar; 3. Blok A-3 dengan luas kurang lebih 1,82 (satu koma delapan puluh dua) hektar; dan 4. Blok A-4 dengan luas kurang lebih 4,43 (empat koma empat puluh tiga) hektar. b. SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 34,30 (tiga empat koma tiga puluh) hektar berada di: 1. Blok B-2 dengan luas kurang lebih 7,96 (tujuh koma sembilan puluh enam) hektar; 2. Blok B-3 dengan luas kurang lebih 21,74 (dua puluh satu koma tujuh puluh empat) hektar; 3. Blok B-4 dengan luas kurang lebih 2,18 (dua koma delapan belas) hektar; dan 4. Blok B-5 dengan luas kurang lebih 4,60 (empat koma enam puluh) hektar. c. SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 20,97 (dua puluh koma sembilan puluh tujuh) hektar berada di: 1. Blok C-1 dengan luas kurang lebih 10,47 (sepuluh koma empat puluh tujuh) hektar; dan 2. Blok C-3 dengan luas kurang lebih 10,50 (sepuluh koma lima puluh) hektar. d. SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 31,76 (tiga puluh satu koma tujuh puluh enam) hektar berada di: 1. Blok D-1 dengan luas kurang lebih 22,80 (dua puluh dua koma delapan puluh) hektar; 2. Blok D-2 dengan luas kurang lebih 5,87 (lima koma delapan puluh tujuh) hektar; dan 3. Blok D-3 dengan luas kurang lebih 3,09 (tiga koma nol sembilan) hektar. e. SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan
--	---



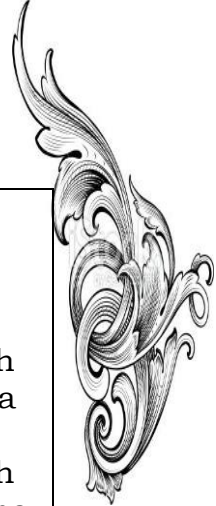
	luas kurang lebih 7,34 (tujuh koma tiga puluh empat) hektar berada di: 1. Blok E-2 dengan luas kurang lebih 0,03 (nol koma nol tiga) hektar; dan 2. Blok E-3 dengan luas kurang koma tiga puluh satu) hektar. (3) Subzona perumahan kepadatan lebih 7,3I (tujuh sedang (R-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: a. SBWP I (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 68,49 (enam puluh delapan koma empat puluh sembilan) hektar berada di: 1. Blok A-1 dengan luas kurang lebih 11,37 (sebelas koma tiga puluh tujuh) hektar; 2. Blok A-2 dengan luas kurang lebih 16,77 (enam belas koma tujuh puluh tujuh) hektar; 3. Blok A-3 dengan luas kurang lebih 21,32 (dua puluh satu koma tiga puluh dua) hektar; dan 4. Blok A-4 dengan luas kurang lebih 19,03 (sembilan belas koma nol tiga) hektar; b. SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 55,64 (lima puluh lima koma enam puluh empat) hektar berada di: 1. Blok B-2 dengan luas kurang lebih 1,74 (satu koma tujuh puluh empat) hektar; 2. Blok B-3 dengan luas kurang lebih 6,95 (enam koma sembilan puluh lima) hektar; 3. Blok B-4 dengan luas kurang lebih 11,79 (sebelas koma tujuh puluh sembilan) hektar; 4. Blok B-5 dengan luas kurang lebih 17,56 (tujuh belas koma lima puluh enam) hektar; dan 5. Blok B-6 dengan luas kurang lebih 17,60 (tujuh belas koma enam puluh) hektar. c. SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 6,95 (enam koma sembilan puluh lima) hektar
--	--



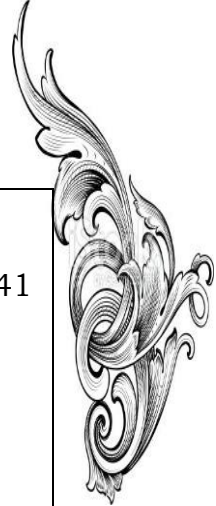
	berada di: 1. Blok C-1 dengan luas kurang lebih 5,11 (lima koma sebelas) hektar; dan 2. Blok C-3 dengan luas kurang lebih 1,84 (satu koma delapan puluh empat) hektar. d. SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 20,04 (dua puluh koma nol empat) hektar berada di: 1. Blok D-1 dengan luas kurang lebih 4,13 (empat koma tiga belas) hektar; 2. Blok D-2 dengan luas kurang lebih 5,91 (lima koma sembilan puluh satu) hektar; dan 3. Blok D-3 dengan luas kurang lebih 10,00 (sepuluh koma nol nol) hektar. e. SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 54,72 (lima puluh empat koma tujuh puluh dua) hektar berada di: 1. Blok E-1 dengan luas kurang lebih 6,75 (enam koma tujuh puluh lima) hektar; 2. Blok E-3 dengan luas kurang lebih 27,61 (dua puluh tujuh koma enam puluh satu) hektar; dan 3. Blok E-5 dengan luas kurang lebih 20,36 (dua puluh koma tiga puluh enam) hektar. (4) Subzona perumahan kepadatan rendah (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di: a. SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dengan luas kurang lebih 3,84 (tiga koma delapan puluh empat) hektar berada di: 1. Blok A-1 dengan luas kurang lebih 0,45 (nol koma empat puluh lima) hektar; 2. Blok A-2 dengan luas kurang lebih 2,26 (dua koma dua puluh enam) hektar; 3. Blok A-3 dengan luas kurang lebih 1,00 (satu koma nol nol) hektar;
--	---



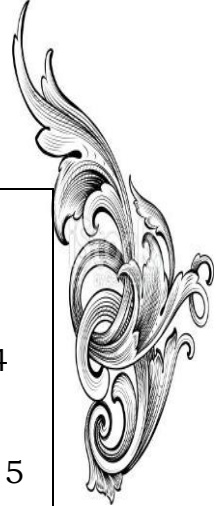
	dan 4. Blok A-4 dengan luas kurang lebih 0,12 (nol koma dua belas) hektar. b. SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) dengan luas kurang lebih 5,59 (lima koma lima puluh sembilan) hektar berada di: 1. Blok B-2 dengan luas kurang lebih 3,15 (tiga koma lima belas) hektar; 2. Blok B-3 dengan luas kurang lebih 1,19 (satu koma sembilan belas) hektar; dan 3. Blok B-4 dengan luas kurang lebih 1,25 (satu koma dua puluh lima) hektar. c. SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dengan luas kurang lebih 3,73 (tiga koma tujuh puluh tiga) hektar berada di Blok C-2; d. SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dengan luas kurang lebih 5,21 (lima koma dua puluh satu) hektar berada di: 1. Blok D-2 dengan luas kurang lebih 0,82 (nol koma delapan puluh dua) hektar; dan 2. Blok D-3 dengan luas kurang lebih 4,39 (empat koma tiga puluh sembilan) hektar. e. SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dengan luas kurang lebih 193,50 (Seratus sembilan puluh tiga koma lima puluh) hektar berada di: 1. Blok E-1 dengan luas kurang lebih 15,68 (lima belas koma enam puluh delapan) hektar; 2. Blok E-2 dengan luas kurang lebih 1,89 (satu koma delapan puluh sembilan) hektar; 3. Blok E-3 dengan luas kurang lebih 73,40 (tujuh puluh tiga koma empat puluh) hektar; 4. Blok F-4 dengan luas kurang lebih 0,02 (nol koma nol dua) hektar; dan 5. Blok E-5 dengan luas kurang lebih 102,51 (seratus dua koma lima puluh satu) hektar. f. SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari)
--	--



	dengan luas kurang lebih 794,81 (tujuh ratus sembilan puluh empat koma delapan puluh satu) hektar berada di: 1. Blok F-1 dengan luas kurang lebih 96,27 (sembilan puluh enam koma dua puluh tujuh) hektar; 2. Blok F-2 dengan luas kurang lebih 304,50 (tiga ratus empat koma lima puluh) hektar; dan 3. Blok F-3 dengan luas kurang lebih 429,44 (empat ratus dua puluh sembilan koma empat puluh empat) hektar.
	Pasal 40 Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c terdiri atas: a. rencana pengembangan jaringan pergerakan; b. rencana pengembangan jaringan energi/kelistrikan; c. rencana pengembangan jaringan telekomunikasi; d. rencana pengembangan jaringan air minum; e. rencana pengembangan jaringan drainase; f. rencana pengembangan jaringan air limbah; dan g. rencana pengembangan prasarana lainnya.
	Pasal 41 Rencana pengembangan jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a meliputi: a. jaringan jalan bebas hambatan; b. jaringan jalan arteri; c. jaringan jalan kolektor; d. jaringan jalan lokal; e. jaringan jalan lingkungan; dan f. jaringan kereta api.
	Pasal 42 Rencana jaringan jalan bebas hambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a menghubungkan Balikpapan-Samarinda-Bontang melalui SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari).



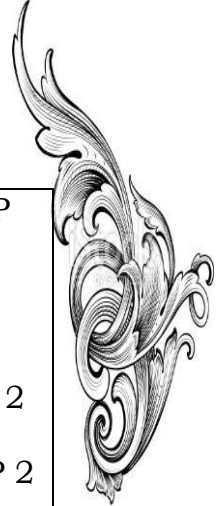
	Pasal 43 (1) Rencana jaringan jalan arteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf b meliputi: - Jalan arteri primer; dan - Jalan arteri sekunder. (2) Rencana jaringan jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di: - Jalan Soekarno Hatta yang menghubungkan Samarinda SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; dan - Jalan Urip Sumoharjo yang melewati SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari). (2) Rencana jaringan jalan arteri sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: - Jalan Gatot Subroto yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) ; - Jalan Agus Salim yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); - Jalan Sutan Syahrir yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah); - Jalan WR Supratman yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas tengah); - Jalan jendral Soedirman yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); dan - Jalan KH. Dewantoro yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut).
	Pasal 44 Rencana jaringan jalan kolektor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf c meliputi jaringan jalan kolektor sekunder berada di: - Jalan Pramuka berada di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari); - Jalan Karya Bakti berada di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari); - Jalan Pantai Senggigi yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai);



	d. Jalan Anyer yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); e. Jalan Pelabuhan Ratu yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); f. Jalan Hayam Wuruk berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); g. Jalan Gajah Mada berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) dan SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); h. Jalan Akuamarin yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); i. Jalan Selat Malaka yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); j. Jalan Ir.H. Juanda yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah); k. Jalan Sisingamangaraja yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dan SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); l. Jalan Imam Bonjol yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dan SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); dan m. Jalan KS. Tubun yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah).
	Pasal 45 Rencana jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf d meliputi jaringan jalan lokal sekunder berada di: a. Jalan Udang Raya yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah); b. Jalan Cumi-Cumi yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah); c. Jalan Teri yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah); d. Jalan Selat H. Hubbi yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); e. Jalan Selat Laut yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); f. Jalan Selat Panaitan yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); g. Jalan Selat Bali yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); h. Jalan Selat Bandung yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); i. Jalan Selat Madura di SBWP 1



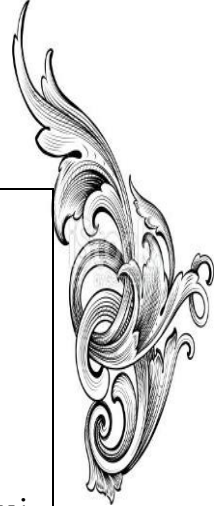
	(Kelurahan Tanjung Laut); dan j. Jalan Selat Lombok yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dan SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut).
	Pasal 46 Rencana jaringan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf e terdiri atas: a. Jalan Bunaken yang berada di SBW 3 (Kelurahan Berbas Pantai); b. Jalan Bunaken 1 yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); c. Jalan Bunaken 2 yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); d. Jalan Carita yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); e. Jalan Kuta yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); f. Jalan Ancol 1 yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); g. Jalan Ancol 2 yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai); h. Jalan Zarrrrud yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); i. Jalan Merah Delima yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); j. Jalan Intan yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); k. Jalan Emerald yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); l. Jalan Kuarsa yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); m. Jalan Obsidian yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); n. Jalan Angkasa yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); o. Jalan Berlian yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); p. Jalan Amungkunegara yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); q. Jalan Alexander yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); r. Jalan Bakti yang berada di SBWP 1



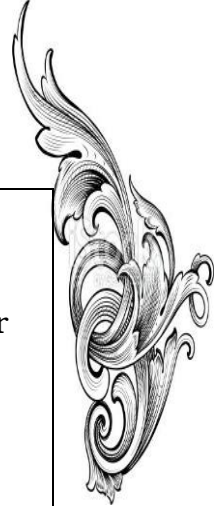
	(Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
s.	Jalan Kakap Merah yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
t.	Jalan Belanak yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
u.	Jalan Bandeng yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
v.	Jalan Penyu yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
w.	Jalan Selat Malaka yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah);
x.	Jalan Kakap Merah yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
y.	Jalan Habibon yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
z.	Jalan Tengiri yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
aa.	Jalan Tongkol yang berada di SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
bb.	Jalan Raya Rote yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut);
cc.	Jalan Kakap Merah 3 yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
dd.	Jalan Kakap Putih 3 yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) dan SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah);
ee.	Jalan G. Meratus yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo);
ff.	Jalan G. Rinjani yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo);
gg.	Jalan Danau Toba yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo);
hh.	Jalan G. Kerinsi yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo);
ii.	Jalan Selat Banda yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut);
ij.	Jalan G.Semeru yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo);
kk.	Jalan G. Tambora yang berada di



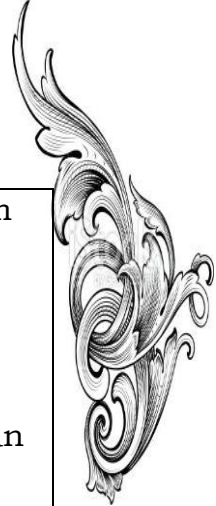
	SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); 11. Jalan G. Merapi yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); mm. Jalan G. Dempo yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); nn. Jalan G. Kinabalu yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); oo. Jalan Karate yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); pp. Jalan Mahoni yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); qq. Jalan Meranti yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); rr. Jalan Pencak Silat yang berada di SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut); ss. Jalan Beringin yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); tt. Jalan Ulin yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); uu. Jalan Hasanudin yang berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo); vv. Jalan Ametis yang berada di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah); dan ww. Jalan Carita yang berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai.
	Pasal 47 (1) Rencana jaringan kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf f menghubungkan Samarinda-Bontang-Sanggata. (2) Pengembangan jaringan kereta api lainnya diperbolehkan dengan bersyarat meliputi: a. mendukung kebijakan nasional; b. adanya berita acara kesepakatan jaringan kereta api; c. tidak menyalahi rencana pola dan struktur ruang wilayah; dan d. memperhatikan aspek keamanan dan kelestarian lingkungan.
	Pasal 48 Rencana jaringan pergerakan digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.a yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 49 (1) Rencana pengembangan jaringan



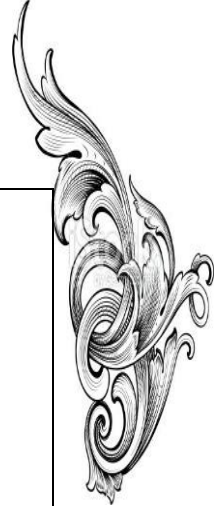
	energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b meliputi: - jaringan distribusi primer; - jaringan distribusi sekunder; dan - jaringan pipa gas. (2) Rencana jaringan distribusi primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Jaringan yang melalui Jalan sisingamangaraja, Jalan KH. Dewantoro, Jalan Sudirman di SBWP 1; Jalan Sutan Syahrir, Jalan Undang Raya, Jalan KS.Tubun di SBWP 2; Jalan Agus Salim, Jalan Gatot Subroto, Jalan Anyer di SBWP3; Jalan Hayam Muruk, Jalan WR. Supratman, Jalan Akuamarin di SBWP 4; Jalan Sisingamangaraja4 Jalan Dr.Sutomo di SBWP 5; Jalan Urip Sumoharjo, Jalan Moh.Roem, Jalan Karya Bakti, dan JalanSoekarno Hatta di SBWP 6. (3) Rencana jaringan distribusi sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi Jaringan listrik yang berada di seluruh Jaringan jalan lingkungan. (4) Rencana jaringan pipa gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) dan SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari). (5) Rencana jaringan energi/kelistrikan digambarkan dengan peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III.b yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 50 (1) Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c meliputi: - rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi; - rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel; - rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel' - rencana penyediaan jaringan serat



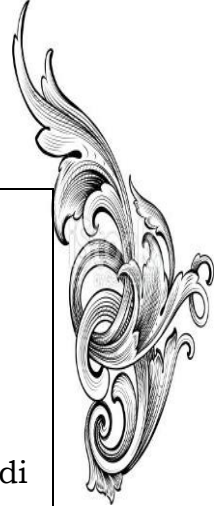
	optik; dan e. rencana peningkatan pelayanan Jaringan telekomunikasi. (2) Rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu berupa rencana pusat otomatisasi sambungan telepon yang berada di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) Blok F-2. (3) Rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu berupa rencana stasiun telepon otomatis (STO) berada di SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) Blok F-2. (4) Rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu berupa rencana menara BTS berada di: a. SBWP 1 (Kelurahan Tanjung Laut) pada Blok A-1, Blok A-2, Blok A-4; b. SBWP 2 (Kelurahan Tanjung Laut Indah) Blok B-4; c. SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai) Blok C-3; d. SBWP 4 (Kelurahan Berbas Tengah) Blok D-1; dan e. SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) Blok F-2 dan Blok F-3. (5) Rencana penyediaan jaringan serat optik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di sepanjang Jalan Soekarno Hatta-Jalan Moh. Roem-Jalan Letjen. Urip Sumohardjo. (6) Rencana peningkatan pelayanan Jaringan Telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berada di seluruh BWP Bontang Selatan (7) Rencana jaringan telekomunikasi digambarkan dengan peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III.c yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 51 (1) Rencana pengembangan jaringan air



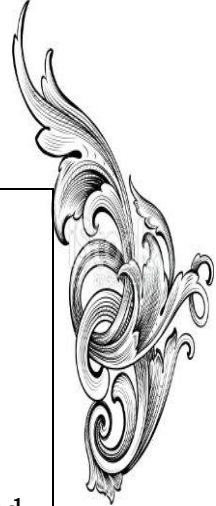
	minum sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 huruf d meliputi: - sistem penyediaan air minum; - bangunan pengambil air baku; - pipa transmisi air baku; - pipa unit distribusi; - bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan - bak penampung. (2) Rencana sistem penyediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Selatan. (3) Rencana bangunan pengambil air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terletak di SBWP 4 (Kelurahan Berbas Pantai) Blok D- 1 dan SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) Blok F-2. (4) Rencana pipa transmisi air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengembangan Jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Selatan dengan BWP Bontang Barat. (5) Rencana pipa unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi sambungan rumah (SR) di seluruh di seluruh BWP Bontang Selatan. (6) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berada di SBWP 6. (7) Rencana bak penampung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf berada di masing-masing SBWP. (8) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.d yang merupakan bagian tidakterpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 52 (1) Rencana pengembangan jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam



	Pasal 40 huruf e meliputi: - Pencegahan genangan; - jaringan drainase primer; - jaringan drainase sekunder; - jaringan drainase tersier; dan - jaringan lingkungan. - Rencana pencegahan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di SBWP 2 dengan membangun polder; - Rencana jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui Sungai Muara II dan Sungai Siagian; - Rencana jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi: - saluran sekunder alami melalui anak-anak Sungai yang ada di 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 Muruk, Jalan Dr. Sutomo yang menghubungkan Kelurahan Tanjung laut (SBWP 1), Kelurahan Berbas tengah (SBWP 41), dan Kelurahan Berbas Pantai (SBWP 3). - Rencana jaringan tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d melalui Jalan lingkungan di seluruh BWP Bontang Selatan; dan - Rencana jaringan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e di seluruh BWP Bontang Selatan; - Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.e yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 53 Rencana pengembangan jaringan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f meliputi:



	a. sistem pembuangan air limbah setempat; dan b. sistem pembangunan air limbah terpusat. (2) 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. (3) Rencana sistem pembuangan air limbah terpusat berada di SBWP 3 (Kelurahan Berbas Pantai). (4) Rencana jaringan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.f yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 54 (1) Rencana pengembangan jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 40 huruf g meliputi: a. rencana jalur evakuasi bencana; dan b. rencana tempat evakuasi sementara. (2) Rencana jalur evakuasi Bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Jaringan yang melalui Jalan Sisingamangaraja, Jalan KH. Dewantoro, Jalan Sudirman di SBWP 1; Jalan Sutan Syahrir, Jalan Undang Raya, Jalan KS.Tubun di SBWP 2; Jalan Agus Salim, Jalan Gatot Subroto, Jalan Anyer di SBWP 3; Jalan Hayam Muruk, 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 Hatta di SBWP 6. (3) Rencana tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan ada di masing-masing blok.
RDTR BWP Bontang Barat	Pasal 57 (1) Rencana pola ruang BWP Bontang Barat terdiri atas: a. zona lindung; dan b. zona budidaya.



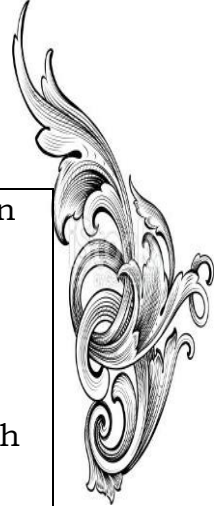
	(2) Zona lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: a. zona hutan lindung (HL); b. zona perlindungan kawasan bawahnya (PB); c. zona perlindungan setempat (PS); d. zona RTH (RTH); dan e. zona rawan bencana (RB). (3) Zona budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: a. zona perumahan (R); b. zona perdagangan dan jasa (K); c. zona perkantoran (KT); d. zona sarana pelayanan umum (SPU); e. zona industri (I); f. zona khusus (KH); dan g. zona lainnya (PL).
	Pasal 63 (1) Rencana zonasi Perumahan (R) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 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). (2) Subzona Perumahan kepadatan tinggi (R-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di: a. SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 48,49 (empat puluh delapan koma empat puluh sembilan) hektar berada di: 1. Blok G-2 dengan luas kurang lebih 0,93 (nol koma sembilan puluh tiga) hektar; 2. Blok G-4 dengan luas kurang lebih 1,01 (satu koma nol satu) hektar; 3. Blok G-7 dengan luas kurang lebih 0,23 (nol koma dua puluh tiga) hektar; 4. Blok G-8 dengan luas kurang lebih 4,24 (empat koma dua puluh empat) hektar; 5. Blok G-9 dengan luas kurang lebih 1,74 (satu koma tujuh puluh



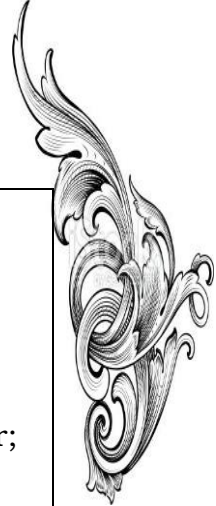
	empat) hektar; 6. Blok G-10 dengan luas kurang lebih 21,27 (dua puluh satu koma dua puluh tujuh) hektar; 7. Blok G- 1 1 dengan luas kurang lebih 9,09 (sembilan koma nol sembilan) hektar; 8. Blok G-I2 dengan luas kurang lebih 7,55 (tujuh koma lima puluh lima) hektar; 9. Blok G-14 dengan luas kurang lebih 2,40 (dua koma empat puluh) hektar. b. SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 33,62 (tiga puluh tiga koma enam puluh dua) hektar berada di: 1. Blok H-2 dengan luas kurang lebih 0,53 (nol koma lima puluh tiga) hektar; 2. Blok H-4 dengan luas kurang lebih 3,53 (tiga koma lima puluh tiga) hektar; 3. Blok H-5 dengan luas kurang lebih 11,24 (sebelas koma dua puluh empat) hektar; 4. Blok H-6 dengan luas kurang lebih 14,32 (empat belas koma tiga puluh dua) hektar; 5. Blok H-7 dengan luas kurang lebih 0,39 (nol koma tiga puluh sembilan) hektar; 6. Blok H-8 dengan luas kurang lebih 2,67 (dua koma enam puluh tujuh) hektar; dan 7. Blok H-9 dengan luas kurang lebih 0,93 (nol koma sembilan puluh tiga) hektar. c. SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 5,94 (lima koma sembilan puluh empat) hektar berada di: 1. Blok I-3 dengan luas kurang lebih 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh) hektar; dan 2. Blok I-4 dengan luas kurang lebih 3,16 (tiga koma enam belas) hektar.
--	---



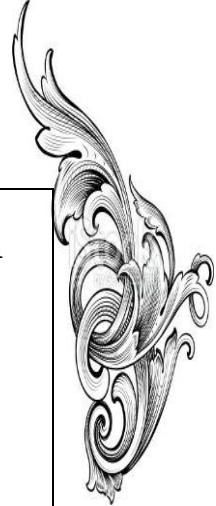
	(3) Subzona perumahan kepadatan sedang (R-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: a. SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 78,00 (tujuh puluh delapan koma nol nol) hektar berada di: 1. Blok G-3 dengan luas kurang lebih 0,16 (nol koma enam belas) hektar; 2. Blok G-4 dengan luas kurang lebih 0,46 (nol koma empat puluh enam) hektar; 3. Blok G-5 dengan luas kurang lebih 5,46 (lima koma empat puluh enam) hektar; 4. Blok G-6 dengan luas kurang lebih 0,69 (nol koma enam puluh sembilan) hektar; 5. Blok G-7 dengan luas kurang lebih 1,50 (satu koma lima puluh) hektar; 6. Blok G-8 dengan luas kurang lebih 33,09 (tiga puluh tiga koma nol sembilan) hektar; 7. Blok G-9 dengan luas kurang lebih 7,55 (tujuh koma lima puluh lima) hektar; 8. Blok G-10 dengan luas kurang lebih 1,21 (satu koma dua puluh satu) hektar; 9. Blok G-11 dengan luas kurang lebih 5,05 (lima koma nol lima) hektar; 10. Blok G-12 dengan luas kurang lebih 5,11 (lima koma sebelas) hektar; 11. Blok G-13 dengan luas kurang lebih 1,14 (satu koma empat belas) hektar; 12. Blok k G-14 dengan luas kurang lebih 8,13 (delapan koma tiga belas) hektar; dan 13. Blok G-15 dengan luas kurang lebih 8,44 (delapan koma empat puluh empat) hektar. b. SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dengan luas kurang lebih 44,91
--	---



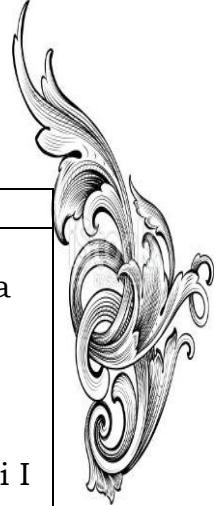
	(empat puluh empat koma sembilan puluh satu) hektar berada di: 1. Blok H-2 dengan luas kurang lebih 1,00 (satu koma nol nol) hektar; 2. Blok H-4 dengan luas kurang lebih 5,29 (lima koma dua puluh sembilan) hektar; 3. Blok H-5 dengan luas kurang lebih 5,74 (lima koma tujuh puluh empat) hektar; 4. Blok H-6 dengan luas kurang lebih 10,37 (sepuluh koma tiga puluh tujuh) hektar; 5. Blok H-7 dengan luas kurang lebih 2,47 (dua koma empat puluh tujuh) hektar; 6. Blok H-8 dengan luas kurang lebih 15,13 (lima belas koma tiga belas) hektar; dan 7. Blok H-9 dengan luas kurang lebih 4,91 (empat koma sembilan puluh satu) hektar. c. SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 17,26 (tujuh belas koma dua puluh enam) hektar berada di: 1. Blok I-2 dengan luas kurang lebih 0,02 (nol koma nol dua) hektar; 2. Blok I-3 dengan luas kurang lebih 11,77 (sebelas koma tujuh puluh tujuh) hektar; 3. Blok I-4 dengan luas kurang lebih 1,03 (satu koma nol tiga) hektar; dan 4. Blok I-5 dengan luas kurang lebih 4,44 (empat koma empat puluh empat) hektar. (4) Subzona perumahan kepadatan rendah (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di: a. SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dengan luas kurang lebih 243,56 (dua ratus empat puluh tiga koma lima puluh enam) hektar berada di: 1. Blok G- 1 dengan luas kurang lebih 19,00 (sembilan belas koma
--	---



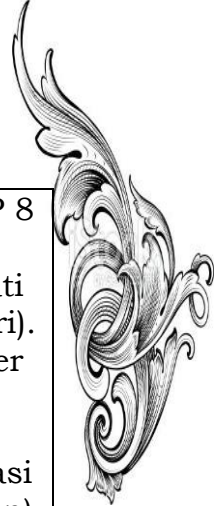
	nol nol) hektar; 2. Blok G-2 dengan luas kurang lebih 10,20 (sepuluh koma dua puluh) hektar; 3. Blok G-3 dengan luas kurang lebih 14,89 (empat belas koma delapan puluh sembilan) hektar; 4. Blok G-4 dengan luas kurang lebih 6,55 (enam koma lima puluh lima) hektar; 5. Blok G-5 dengan luas kurang lebih 11,16 (sebelas koma enam belas) hektar; 6. Blok G-6 dengan luas kurang lebih 24,95 (dua puluh empat koma sembilan puluh lima) hektar; 7. Blok G-7 dengan luas kurang lebih 36,66 (tiga puluh enam koma enam puluh enam) hektar; 8. Blok G-8 dengan luas kurang lebih 26,09 (dua puluh enam koma nol sembilan) hektar; 9. Blok G-9 dengan luas kurang lebih 17,35 (tujuh belas koma tiga puluh lima) hektar; 10. Blok G-10 dengan luas kurang lebih 3,61 (tiga koma enam puluh satu) hektar; 11. Blok G-11 dengan luas kurang lebih 0,14 (nol koma empat belas) hektar; 12. Blok G-12 dengan luas kurang lebih 0,52 (nol koma lima puluh dua) hektar; 13. Blok G-13 dengan luas kurang lebih 28,32 (dua puluh delapan koma tiga puluh dua) hektar; 14. Blok G-14 dengan luas kurang lebih 9,60 (sembilan koma enam puluh) hektar; 15. Blok G-15 dengan luas kurang lebih 22,59 (dua puluh dua koma lima puluh sembilan) hektar; dan 16. Blok G-16 dengan luas kurang lebih 12,03 (dua belas koma nol tiga) hektar. b. SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan)
--	---



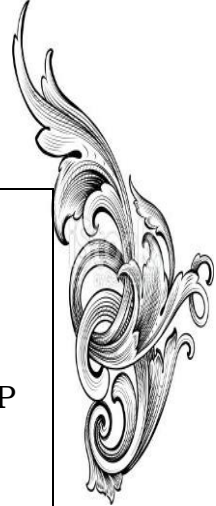
	dengan luas kurang lebih 83,99 (delapan puluh tiga koma sembilan puluh sembilan) hektar berada di: 1. Blok H-1 dengan luas kurang lebih 16,40 (enam belas koma empat puluh) hektar; 2. Blok H-2 dengan luas kurang lebih 5,45 (lima koma empat puluh lima) hektar; 3. Blok H-3 dengan luas kurang lebih 17,41 (tujuh belas koma empat puluh satu) hektar; 4. Blok H-4 dengan luas kurang lebih 13,58 (tiga belas koma lima puluh delapan) hektar; 5. Blok H-5 dengan luas kurang lebih 2,74 (dua koma tujuh puluh empat) hektar; 6. Blok H-6 dengan luas kurang lebih 7,49 (tujuh koma empat puluh sembilan) hektar; 7. Blok H-7 dengan luas kurang lebih 11,45 (sebelas koma empat puluh lima) hektar; 8. Blok H-8 dengan luas kurang lebih 0,03 (nol koma nol tiga) hektar; dan 9. Blok H-9 dengan luas kurang lebih 9,43 (sembilan koma empat puluh tiga) hektar; c. SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan luas kurang lebih 188,03 (seratus delapan puluh delapan koma nol tiga) hektar berada di: 1. Blok I- 1 dengan luas kurang lebih 19,30 (seratus sembilan belas koma tiga puluh) hektar; 2. Blok I-2 dengan luas kurang lebih 18,46 (delapan belas koma empat puluh enam) hektar; 3. Blok I-3 dengan luas kurang lebih 36,02 (tiga puluh enam koma nol dua) hektar; 4. Blok I-4 dengan luas kurang lebih 3,78 (tiga koma tujuh puluh delapan) hektar; dan 5. Blok I-5 dengan luas kurang lebih 10,48 (sepuluh koma empat
--	--



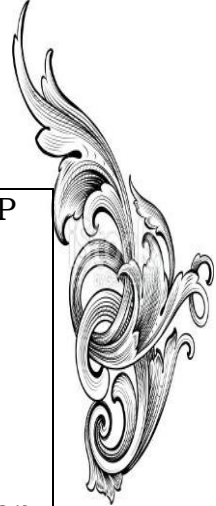
	puluh delapan) hektar;
	Pasal 77 Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c terdiri atas: - rencana pengembangan jaringan pergerakan; - rencana pengembangan jaringan energi I kelistrikan; - rencana pengembangan jaringan Telekomunikasi; - rencana pengembangan jaringan air minum; - rencana pengembangan jaringan drainase; - rencana pengembangan jaringan air limbah; dan - rencana pengembangan prasarana lainnya.
	Pasal 78 Rencana pengembangan jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf a meliputi: - jaringan jalan bebas hambatan; - jaringan jalan arteri; - Jarlngan Jjalan kolektor; - jaringan jalan lokal' - jaringan jalan lingkungan; dan - jaringan trayek moda angkutan umum; - jaringan kereta api; dan
	Pasal 79 Rencana jaringan jalan bebas hambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf a menghubungkan Balikpapan-Samarinda-Bontang.
	Pasal 80 (1) Rencana jaringan jalan arteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf b meliputi: - jalan arteri primer; dan - jalan arteri sekunder. (2) Rencana jaringan jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di: - Jalan Soekarno Hatta yang menghubungkan Samarinda - SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari) - SBWP 5 (Kelurahan Satimpo) –



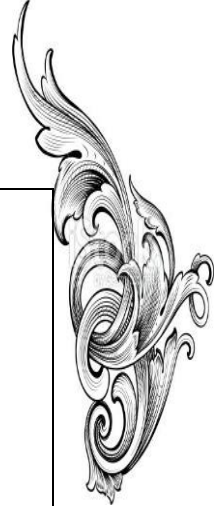
	SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; dan b. Jalan urip sumoharjo yang melewati SBWP 6 (Kelurahan Bontang Lestari). (3) Rencana jaringan jalan arteri sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: a. Jalan Soekarno-Hatta yang melintasi SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); b. Jalan Bhayangkara yang (Kelurahan belimbing) dan Gunung Telihan); c. Jalan A.M. Parikesit yang berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) ; d. Jalan S.Parman yang melintasi SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dan SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); e. Jalan A.R. Hakim yang melintasi SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); dan f. Jalan Brigjen Katamso yang melintasi SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) .
	Pasal 81 Rencana jaringan jalan kolektor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf c yaitu berupa jalan kolektor sekunder yang berada di: a. Jalan Perintis berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); b. Jalan Damai yang beradai di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); c. Jalan Asmawarman berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); d. Jalan Cipto Mangunkusumo berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) ; e. Jalan Pupuk Raya berada di SBWP Belimbing) ; dan f. Jalan Ir. Simon Tampubolon berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing).
	Pasal 82 Rencana jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf d yaitu berupa Jaringan jalan lokal sekunder yang berada di: a. Jalan Balikpapan berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan);



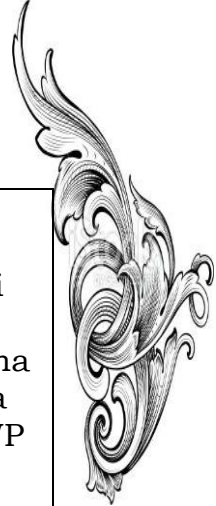
	b. Jalan Balikpapan 3 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); c. Jalan Tarakan berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); d. Jalan Pongtiku berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); e. Jalan Kerapu berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); f. Jalan Tarakan berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); g. Jalan Bangka berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); h. Jalan Pontianak berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); i. Jalan Alamanda berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); j. Jalan Belitung berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); k. Jalan Denpasar berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); l. Jalan Palembang berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing dan SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); m. Jalan Surabaya berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); n. Jalan Semarang berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); o. Jalan Jawa berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); p. Jalan Irian berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); q. Jalan Kalimantan yang melintasi SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); r. Jalan Politik berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); dan s. Jalan Belibis berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan).
	Pasal 83 Rencana jaringan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf e meliputi jalan yang berada di: a. Jalan Pendidikan yang berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); b. Jalan Banjarmasin berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dan SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); c. Jalan Hasanudin berada di SBWP 8



	(Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); d. Jalan Sumatera berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); e. Jalan Sulawesi berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); f. Jalan Irian berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); g. Jalan Bali berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); h. Jalan Seram berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); i. Jalan Halmahera berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) ; j. Jalan Sumbawa berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); k. Jalan Timor berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); l. Jalan Flores berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); m. Jalan Bougenville berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) ; n. Jalan Kemuning berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); o. Jalan GOR Mulawarman berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); p. Jalan Arwana berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); q. Jalan Kecubung berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); r. Jalan Catelya berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); s. Jalan Bakung berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); t. Jalan Balikpapan 1 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); u. Jalan Balikpapan 2 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); v. Jalan Balikpapan 4 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); w. Jalan Makasar berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); x. Jalan Denpasar 1 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); y. Jalan Denpasar 2 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); z. Jalan Denpasar 3 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing);
--	---



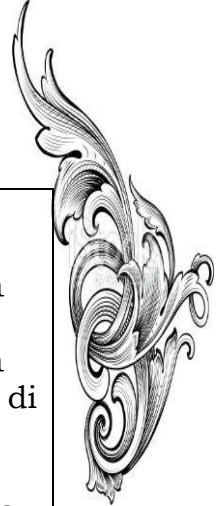
	aa. Jalan Denpasar 4 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); bb. Jalan Denpasar 5 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); cc. Jalan Denpasar 6 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); dd. Jalan Denpasar 7 berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing); ee. Jalan Pontianak 1 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); ff. Jalan Pontianak 2 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; gg. Jalan Pontianak 3 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; hh. Jalan Pontianak 4 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); ii. Jalan Pontianak 5 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; jj. Jalan Pontianak 6 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) ; kk. Jalan Pontianak 7 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); ll. Jalan Pontianak 8 berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan); mm. Jalan Taman Siswa berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan); dan nn. Jalan Perjuangan berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan).
	Pasal 87 (1) Rencana pengembangan jaringan energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 }rruruf b meliputi: a. jaringan distribusi primer; b. jaringan distribusi sekunder; dan c. jaringan pipa gas. (2) Rencana jaringan distribusi primer berupa Gardu Induk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan). (3) Rencana jaringan distribusi primer meliputi Jaringan yang melalui Jalan Soekarno-Hatta pada SBWP 9 (Kelurahan Kanaan), Jalan S.Parman pada SBWP 9 (Kelurahan Kanaan), SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan), dan SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) dan Jalan AR. Hakim pada SBWP 7



	(Kelurahan Belimbing). (4) Rencana jaringan distribusi sekunder meliputi jaringan listrik yang berada di seluruh jaringan jalan lingkungan. (5) Rencana jaringan pipa gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing) SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan). (6) Rencana jaringan Energi/ kelistrikan digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.b yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 88 (1) Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf c meliputi: - rencana pengembangan telekomunikasi; - rencana penyediaan jaringan kabel; - rencana penyediaan jaringan nirkabel; - rencana penyediaan jaringan - rencana peningkatan telekomunikasi. infrastruktur dasar telekomunikasi telepon (2) Rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu berupa rencana pusat otomatisasi sambungan telepon yang tergabung dengan pusat otomatisasi sambungan telepon yang berada di BWP Bontang Utara. (3) Rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu berupa rencana stasiun otomat berada di SBWP 8 (Kelurahan Telihan) di Blok H-5. (4) Rencana rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu berupa rencana menara BTS di SBWP 7 (Kelurahan Belimbing berada di blok Blok G-6, Blok G-10, blok G-12, Blok G-11, Blok G-14, SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan) Blok H-5,



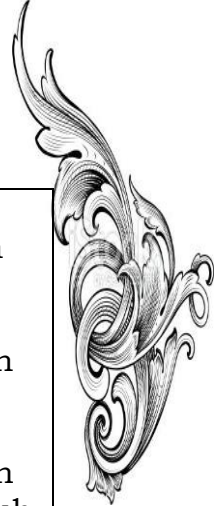
	Blok H-6, Blok H-7, Blok H-4, dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) Blok I-2, Blok I-3 dan Blok I-4. (5) Rencana penyediaan jaringan serat optik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di sepanjang Jalan Letjen S. Parman - Jalan Ir Soekarno Hatta yang melalui SBWP 8 (Kelurahan Telihan). (6) Rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e tersebar di seluruh BWP Bontang Barat. (7) Rencana jaringan telekomunikasi digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.c yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 89 (1) Rencana pengembangan jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf d meliputi: - sistem penyediaan air minum; - bangunan pengambil air baku; - pipa transmisi air baku; - pipa unit distribusi; - bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan - bak penampung. (2) Rencana sistem penyediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana penyediaan air minum melalui Jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Barat. (3) Rencana bangunan pengambil air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) blok I-2. (4) Rencana pipa transmisi air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengembangan Jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Selatan dengan BWP Bontang Barat. (5) Rencana pipa unit distribusi/ sambungan rumah (SR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di seluruh BWP Bontang Barat.



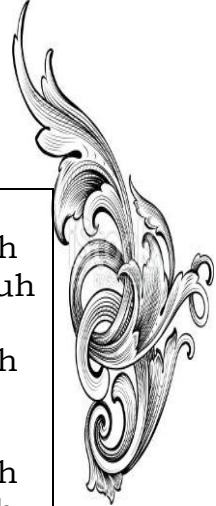
	(6) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berada di SBWP 9 (Kelurahan Kanaan). (7) Rencana bak penampung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f berada di masing-masing SBWP. (8) Rencana jaringan air minum digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.d yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 90 (1) Rencana pengembangan jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf e meliputi: - pencegahan genangan; - jaringan drainase primer; - jaringan drainase sekunder; - jaringan drainase tersier; dan - jaringan lingkungan. (2) Rencana pencegahan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di SBWP 7 (Kelurahan Gunung Telihan) dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan) dengan membangun polder. (3) Rencana jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui Sungai Bontang dan Sungai Siagian. (4) Rencana jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c 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. Perikesit dan Jalan Bayangkara yang menghubungkan SBWP 7 (Kelurahan belimbing), SBWP 8 (Kelurahan Gunung Telihan), dan SBWP 9 (Kelurahan Kanaan). (5) Rencana Jaringan tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d melalui jalan lingkungan di seluruh BWP



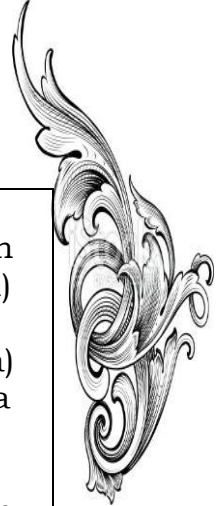
	Bontang Barat. (6) Rencana jaringan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e di seluruh BWP Bontang Barat. (7) Rencana jaringan drainase digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.e yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
RDTR BWP Bontang Utara	Pasal 95 (1) Rencana Pola Ruang BWP Bontang Utara terdiri atas: - zona lindung; dan - zona budidaya. (2) Zona lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: - zona Suaka Alam dan Cagar Budaya (SC); - zona Perlindungan kawasan bawahnya (PB); - zona Perlindungan Setempat (PS); - zona RTH (RTH); dan - zorta Rawan Bencana (RB). (3) Zona budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: - zona Perumahan (R); - zona Perdagangan dan Jasa (K); - zona Perkantoran (KT); - zona Pelayanan Umum (SPU); - zona Industri (I); - zona Khusus (KH); dan - zona Lainnya (PL).
	Pasal 101 (1) Rencana zorta Perumahan (R) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (3) huruf a meliputi: - subzona perumahan kepadatan tinggi (R-1); - subzona perumahan kepadatan sedang (R-2); dan - subzona perumahan kepadatan rendah (R-3). (2) Subzona perumahan kepadatan tinggi (R-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di: - SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 47,02 (empat puluh tduh koma nol dua)



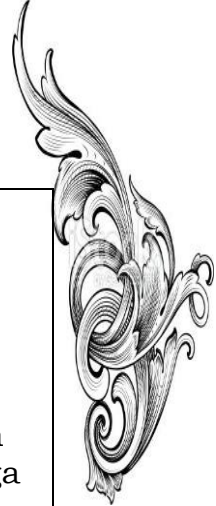
	hektar berada di: 1. Blok J-1 dengan luas kurang lebih 18,26 (delapan belas koma dua puluh enam) hektar; 2. Blok J-2 dengan luas kurang lebih 12,94 (dua belas koma sembilan puluh empat) hektar; 3. Blok J-3 dengan luas kurang lebih 15,61 (lima belas koma enam puluh satu) hektar; dan 4. Blok J-5 dengan luas kurang lebih 0,21 (nol koma dua puluh satu) hektar. b. SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dengan luas kurang lebih 61,50 (enam puluh satu koma lima puluh) hektar berada di: 1. Blok K-1 dengan luas kurang lebih 28,01 (dua puluh delapan koma nol satu) hektar; 2. Blok K-2 dengan luas kurang lebih 0,92 (nol koma sembilan puluh dua) hektar; dan 3. Blok K-3 dengan luas kurang lebih 32,57 (tiga puluh dua koma lima puluh tujuh) hektar. c. SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 58,72 (lima puluh delapan koma tujuh puluh dua) hektar berada di: 1. Blok L-1 dengan luas kurang lebih 30,04 (tiga puluh koma nol empat) hektar; dan 2. Blok L-2 dengan luas kurang lebih 28,67 (dua puluh delapan koma enam puluh tujuh) hektar. d. SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 1,67 (satu koma enam puluh tujuh) hektar berada di: 1. Blok M-1 dengan luas kurang lebih 1,51 (satu koma lima puluh satu) hektar; dan 2. Blok M-2 dengan luas kurang lebih 0,17 (nol koma tujuh belas) hektar. e. SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 46,80 (empat puluh enam koma delapan puluh) hektar
--	---



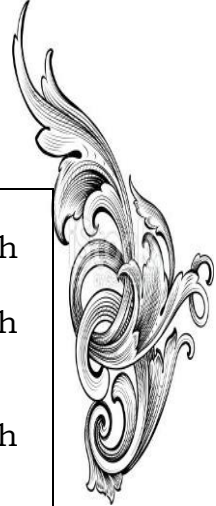
	berada di: 1. Blok N-4 dengan luas kurang lebih 30,74 (tiga puluh koma tujuh puluh empat) hektar; 2. Blok N-6 dengan luas kurang lebih 0,49 (nol koma empat puluh sembilan) hektar; dan 3. Blok N-7 dengan luas kurang lebih 15,57 (lima belas koma lima puluh tujuh) hektar. (3) Subzona perumahan kepadatan sedang (R-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: a. SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 59,25 (lima puluh sembilan koma dua puluh lima) hektar berada di: 1. Blok J-1 dengan luas kurang lebih 27,72 (dua puluh tujuh koma tujuh puluh dua) hektar; 2. Blok J-2 dengan luas kurang lebih 6,44 (enam koma empat puluh empat) hektar; 3. Blok J-3 dengan luas kurang lebih 0,01 (nol koma nol satu) hektar; dan 4. Blok J-4 dengan luas kurang lebih 25,07 (dua puluh lima koma nol tujuh) hektar. b. SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dengan luas kurang lebih 36,06 (tiga puluh enam koma nol enam) hektar berada di: 1. Blok K-1 dengan luas kurang lebih 77,17 (sebelas koma tujuh belas) hektar; 2. Blok K-2 dengan luas kurang lebih 14,92 (empat belas koma sembilan puluh dua) hektar; dan 3. Blok K-3 dengan luas kurang lebih 9,98 (sembilan koma sembilan puluh delapan) hektar. c. SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dengan luas kurang lebih 19,49 (sembilan belas koma empat puluh sembilan) hektar berada di: 1. Blok L-1 dengan luas kurang lebih 9,40 (Sembilan koma empat puluh)
--	--



	hektar; dan 2. Blok L-2 dengan luas kurang lebih 10,09 sepuluh koma nol sembilan) hektar. d. SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 12,84 (dua belas koma delapan puluh empat) hektar berada di: 1. Blok M-1 dengan luas kurang lebih 12,35 (dua belas koma tiga puluh lima) hektar; dan 2. Blok M-5 dengan luas kurang lebih 0,49 (nol koma empat puluh sembilan) hektar. e. SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 54,67 (lima puluh empat koma enam puluh tujuh) hektar berada di: 1. Blok N-1 dengan luas kurang lebih 0,07 (nol koma nol tujuh) hektar; 2. Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,84 (nol koma delapan puluh empat) hektar; 3. Blok N-3 dengan luas kurang lebih 2,05 (dua koma nol lima) hektar; 4. Blok N-4 dengan luas kurang lebih 20,04 (dua puluh koma nol empat) hektar; 5. Blok N-5 dengan luas kurang lebih 18,31 (delapan belas koma tiga puluh satu) hektar; 6. Blok N-6 dengan luas kurang lebih 0,29 (nol koma dua puluh sembilan) hektar; dan 7. Blok N-7 dengan luas kurang lebih 13,06 (tiga belas koma nol enam) hektar. f. SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 8,19 (delapan koma sembilan belas) hektar berada di: 1. Blok O-1 dengan luas kurang lebih 4,25 (empat koma dua puluh lima) hektar; dan 2. Blok O-2 dengan luas kurang lebih 3,94 (tiga koma sembilan puluh empat) hektar. (4) Subzona perumahan kepadatan rendah (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat
--	--



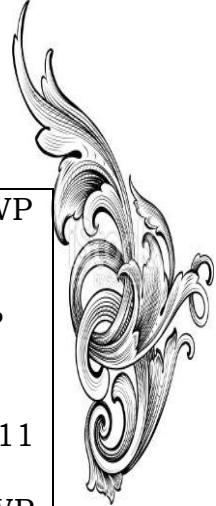
	(1) huruf c berada di: a. SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) dengan luas kurang lebih 143,86 (seratus empat puluh tiga koma delapan puluh enam) hektar berada di: 1. Blok J-1 dengan luas kurang lebih 45,32 (empat puluh lima koma tiga puluh dua) hektar; 2. Blok J-2 dengan luas kurang lebih 46,43 (empat puluh enam koma empat puluh tiga) hektar; 3. Blok J-3 dengan luas kurang lebih 50,63 (lima puluh koma enam puluh tiga) hektar; dan 4. Blok J-4 dengan luas kurang lebih 1,48 (satu koma empat puluh delapan) hektar. b. SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dengan luas kurang lebih 41,45 (empat puluh satu koma empat puluh lima) hektar berada di: 1. Blok K-1 dengan luas kurang lebih 33,96 (tiga puluh tiga koma sembilan puluh enam) hektar; dan 2. Blok K-3 dengan luas kurang lebih 7,19 (tujuh koma sembilan belas) hektar. c. SBWP 12 (Kelurahan Bontang Barr) dengan luas kurang lebih 12,04 (dua belas koma nol empat) hektar berada di Blok L-2; d. SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala) dengan luas kurang lebih 50,88 (lima puluh koma delapan puluh delapan) hektar berada di: 1. Blok M-1 dengan luas kurang lebih 23,85 (dua puluh tiga koma delapan puluh lima) hektar; 2. Blok M-4 dengan luas kurang lebih 0,07 (nol koma nol tujuh) hektar; dan 3. Blok M-5 dengan luas kurang lebih 26,96 (dua puluh enam koma sembilan puluh enam) hektar. e. SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dengan luas kurang lebih 36,98 (tiga puluh enam koma sembilan puluh delapan)
--	---



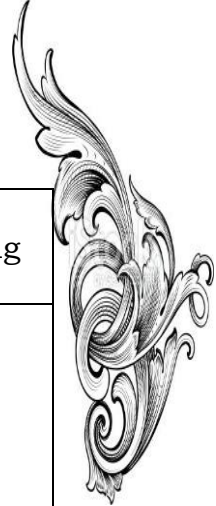
	hektar berada di: 1. Blok N-2 dengan luas kurang lebih 0,02 (nol koma nol dua) hektar; 2. Blok N-3 dengan luas kurang lebih 24,40 (dua puluh empat koma empat puluh) hektar; 3. Blok N-4 dengan luas kurang lebih 6,29 (enam koma dua puluh sembilan) hektar; dan 4. Blok N-5 dengan luas kurang lebih 6,26 (enam koma dua puluh enam) hektar. f. SBWP 15 (Kelurahan Guntung) dengan luas kurang lebih 148,67 (seratus empat puluh delapan koma enam puluh tujuh) hektar berada di: 1. Blok O-1 dengan luas kurang lebih 12,09 (dua belas koma nol sembilan) hektar; dan 2. Blok O-2 dengan luas kurang lebih 136,57 (seratus tiga puluh enam koma lima puluh tujuh) hektar.
	Pasal 115 Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c terdiri atas: a. rencana pengembangan jaringan pergerakan; b. rencana pengembangan jaringan energi/kelistrikan; c. rencana pengembangan jaringan telekomunikasi; d. rencana pengembangan jaringan air minum; e. rencana pengembangan jaringan drainase; f. rencana pengembangan jaringan air limbah; dan g. rencana pengembangan prasarana lainnya.
	Pasal 116 Rencana pengembangan jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf a meliputi: a. jaringan jalan bebas hambatan; b. jaringan jalan arteri; c. jaringan jalan kolektor; d. jaringan jalan lokal;



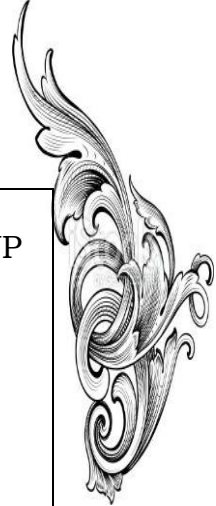
	e. jaringan jalan lingkungan; f. jalan lingkar; g. jaringan trayek moda angkutan umum; dan h. jaringan kereta api.
	Pasal 117 Rencana jaringan jalan bebas hambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf a menghubungkan Balikpapan- Samarinda-Bontang.
	Pasal 118 (1) Rencana jaringan jalan arteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf b meliputi: a. jalan arteri primer; dan b. jalan arteri sekunder. (2) Rencana jaringan jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di Jalan Soekarno Hatta yang menghubungkan Samarinda- Bontang dan Sangata. (3) Rencana jaringan jalan arteri sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di: a. Jalan Cipto Mangunkusumo yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); b. Jalan KH. Dewantoro yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api); c. Jalan D.I. Panjaitan yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dan SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); d. Jalan Bhayangkara yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); e. Jalan Piere Tendean yang berada di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala); f. Jalan Suprpto yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); dan g. Jalan A.M. Parikesit yang berada di yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai), SBWP 14 (Kelurahan Loktuan), dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung).
	Pasal 119 Rencana jaringan jalan kolektor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf c yaitu berupa jalan kolektor sekunder berada di:



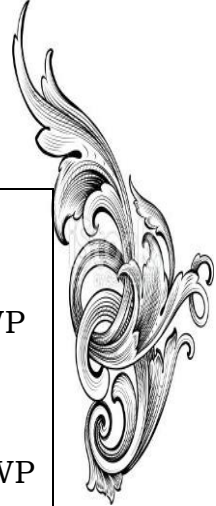
	a. Jalan Imam Bonjol yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dan SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); b. Jalan KS. Tubun yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dan SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala); c. Jalan Patimura yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api); d. Jalan Awang Long yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api), SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dan SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala); e. Jalan Sendawar yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); f. Jalan Mulawarman yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) dan SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); g. Jalan RE. Marthadinata yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); h. Jalan A.R. Hakim yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); dan i. Jalan Selamat Riyadi yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan).
	Pasal 120 Rencana jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf d yaitu berupa jalan lokal sekunder berada di: a. Jalan Biola yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); b. Jalan Parikesit yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); c. Jalan Cut Nyak Dien yang berada di yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); d. Jalan Dewi Sartika yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); e. Jalan Kulintang yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); f. Jalan Saxofon yang berada di SBWP L2 (Kelurahan Bontang Baru); g. Jalan Gendang yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); h. Jalan Gambus yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); i. Jalan Balian Bowo yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); j. Jalan Radap Rahayu yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); dan



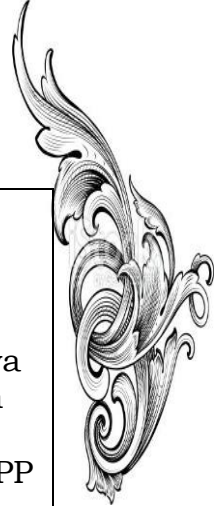
	k. Jalan MH.Tamrin yang berada di yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru).
	Pasal 121 Rencana jaringan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf e berada di: a. Jalan Basket yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api); b. Jalan Karate yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-api) ; c. Jalan Voley yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-api) d. Jalan Pencak Silat yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) ; e. Jalan Anggar yang berada di SBWP SBWP 11 (Kelurahan Api-api); f. Jalan Vulkanik yang berada di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala); g. Jalan Breksi yang berada di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala); h. Jalan Pacuan Kuda yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api); i. Jalan Maraton yang berada di SBWP 11 Kelurahan Api-Api); j. Jalan Hasanudin yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai) ; k. Jalan Basalt yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api); l. Jalan Polo Air yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api- Api); m. Jalan Piano yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); n. Jalan A. Dahlan 1 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); o. Jalan A. Dahlan 2 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); p. Jalan A. Dahlan 3 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); q. Jalan A. Dahlan 4 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); r. Jalan A. Dahlan 5 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); s. Jalan A. Dahlan 6 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); t. Jalan A. Dahlan 7 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); u. Jalan A. Dahlan 8 yang berada di SBWP



	12 (Kelurahan Bontang Baru); v. Jalan A. Dahlan 9 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); w. Jalan A. Dahlan 10 yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); x. Jalan Kutai yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); y. Jalan Samudera Pasai yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); z. Jalan Sriwijaya yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); aa. Jalan Gowa yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); bb. Jalan Selancar yang berada di SBWP 11 (Kelurahan Api- Api); cc. Jalan Ternate yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); dd. Jalan Bone yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); ee. Jalan Majapahit yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); ff. Jalan Mentimun yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); gg. Jalan Mentimun 2 yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); hh. Jalan Mataram yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); ii. Jalan Gamelan yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); jj. Jalan Sawi yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); kk. Jalan Kangkung yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); 11. Jalan Buncis yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); mm. Jalan Tomat yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); nn. Jalan Kol yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); oo. Jalan Sasando yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); pp. Jalan Suling yang berada di SBWP L2 (Kelurahan Bontang Baru); qq. Jalan Wortel yang berada di SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai); rr. Jalan Terompet yang berada di SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru); ss. Jalan G. Putri yang berada di SBWP 10
--	--



	(Kelurahan Gunung Elai); tt. Jalan KM. Senopati yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); uu. Jalan Pelabuhan yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); vv. Jalan KM. Kelimutu yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); ww. Jalan KM. Lembu yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); xx. Jalan KM. Tidar yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan); yy. Jalan Batarasulan yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung); zz. Jalan Balatik yang berada di SBWP 14 (Kelurahan Loktuan) dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung); aaa. Jalan Besyitan yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); bbb. Jalan Baleha yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); ccc. Jalan Bogaan yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); ddd. Jalan Kendidil yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); eee. Jalan Tandik Baliha yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); fff. Jalan Kuda Gepang yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); ggg. Jalan Baksa Kambang yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung); dan hhh. Jalan Kanjar yang berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung).
	Pasal 122 Rencana jaringan jalan lingkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf f melintasi SBWP 10 (Kelurahan Gunung Elai), SBWP 12 (Kelurahan Bontang Baru) SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala, dan SBWP 14 (Kelurahan Loktuan).
	Pasal 123 Rencana jalur moda angkutan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf g melewati: a. Terminal Gunung Telihan-Pasar Rawa Indah-Berbas-Kampung Baru-Kembali Ke Terminal Gunung Telihan lewat Jalan



	Beringin b. Terminal Gunung Telihan-Jalan Beringin-Kampung Baru-Berbas-Kembali Ke Terminal Gunung Telihan lewat Jalan Soekarno Hatta-Pasar Rawa Indac. Terminal Gunung -TelihanJalan S. ParmanJalan. Brig.Jend. Katamso-Jalan Cipto Mangunkusumo-Loktuan PP d. Terminal Gunung Telihan-Santan Prangat, PP; e. Terminal Gunung Telihan-Teluk Pandan, PP; dan f. Terminal Gunung Telihan-Bontang Lestari, PP.
	Pasal 124 (1)Rencana jaringan kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf h yang menghubungkan Samarinda-Bontang Sangata. (2)Pengembangan jaringan kereta api lainnya diperbolehkan dengan bersyarat meliputi: a. mendukung kebijakan nasional; b. adanya berita acara kesepakatan jaringan kereta api; c. tidak menyalahi rencana pola dan struktur ruang wilayah; dan d. memperhatikan aspek keamanan dan kelestarian lingkungan.
	Pasal 126 (1) Rencana pengembangan jaringan energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf b meliputi: a. jaringan distribusi primer; b. jaringan distribusi sekunder; dan c. jaringan pipa gas. (2) Rencana jaringan distribusi primer meliputi jaringan yang melalui Jalan Sisingamangaraja, Jalan Bayangkara, Jalan Sprapto, Jalan DI. Panjaitan, dan Jalan Piere Tendean. (3) Rencana jaringan distribusi sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi jaringan listrik yang berada di seluruh jaringan jalan lingkungan. (4) Rencana jaringan pipa gas sebagaimana



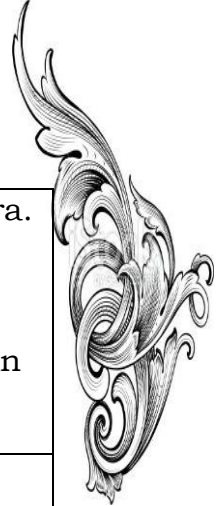
	dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di SBWP 15 (Kelurahan Guntung). (5) Rencana jaringan energi/kelistrikan digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.b yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 127 (1) Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf c meliputi: - rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi; - rencana penyediaan jaringan telepon kabel; - rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel; - rencana penyediaan Jaringan serat optik; dan - rencana. peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi. (2) Rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu berupa rencana pusat otomatisasi sambungan telepon berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung). (3) Rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu berupa rencana stasiun telepon otomatis (STO) berada di SBWP 11 (Kelurahan Api-Api) dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung). (4) Rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yaitu berupa rencana Menara BTS yang berada di SBWP 10, SBWP 11, SBWP 12, SBWP 13, SBWP 14, dan SBWP 15. (5) Rencana penyediaan jaringan serat optik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di sepanjang Jalan Letjen. MT. Haryono Jalan Bhayangkara, Jalan Brigien Katamso, Jalan Kapten Piere Tendean dan Jalan



	KS. Tubun. (6) Rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berada di seluruh BWP Bontang Utara. (7) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dengan peta tercantum dalam Lampiran III.c yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 128 (1) Rencana pengembangan jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf d meliputi: - sistem penyediaan air minum; - bangunan pengambil air baku; - pipa transmisi air baku; - pipa unit distribusi; - bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan - bak penampungan. (2) Rencana sistem penyediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana penyediaan air minum melalui jaringan perpipaan di seluruh BWP Bontang Utara. (3) Rencana bangunan pengambil air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang terletak di SBWP 14 dan SBWP 15. (4) Rencana pipa transmisi air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengembangan jaringan interkoneksi yang menghubungkan BWP Bontang Utara dengan BWP Bontang Barat. (5) Rencana pipa unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi sambungan rumah (SR) di seluruh BWP Bontang Utara. (6) Rencana bangunan penunjang dan bangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e di SBWP 14. (7) Rencana bak penampung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yang terletak di masing-masing SBWP.



	(8) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (21, ayat (3), ayat (41, ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.d yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 129 (1) Rencana pengembangan jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf e meliputi: a. pencegahan genangan; b. jaringan drainase primer; c. jaringan drainase sekunder; d. jaringan drainase tersier; dan e. jaringan lingkungan. (2) Rencana pencegahan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di SBWP 10, SBWP 11, SBWP 12, SBWP 15 dengan membangun polder. (3) Rencana jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui Sungai Muara II dan Sungai Siagian. (4) Rencana jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang meliputi: a. saluran sekunder alami melalui anak-anak Sungai yang ada di BWP Bontang Utara; dan b. saluran sekunder buatan melalui Jalan Moh. Roem, Jalan Pramuka, Jalan Karya Bakti, Jalan Urip Sumoharjo di SBWP 6, dan Jalan Sudirman, Jalan Hayam Muruk, Jalan Dr. Sutomo yang menghubungkan Kelurahan Tanjung laut (SBWP 1), Kelurahan Berbas tengah (SBWP 4), dan Kelurahan Berbas Pantai (SBWP 3). (5) Rencana jaringan tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d melalui jalan lingkungan di seluruh BWP Bontang Utara. (6) Rencana jaringan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)



	huruf e di seluruh BWP Bontang Utara. (7) Rencana jaringan Drainase digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.e yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 130 (1) Rencana pengembangan jaringan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf f meliputi rencana instalasi pembuangan air limbah setempat di SBWP 13 (Kelurahan Bontang Kuala), SBWP 14 (Kelurahan Loktuan), dan SBWP 15 (Kelurahan Guntung). (2) Rencana jaringan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dengan peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.f yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
	Pasal 131 (1) Rencana pengembangan jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 huruf g meliputi: a. rencana jalur evakuasi bencana; dan b. rencana tempat evakuasi sementara. (2) Rencana jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi jaringan yang melalui Jalan Sisingamangaraja, Jalan KH. Dewantoro, Jalan Sudirman di SBWP 1; Jalan Sutan Syahrir, Jalan Undang Raya, Jalan KS.T\rbun di SBWP 2; Jalan Agus Salim, Jalan Gatot Subroto, Jalan Anyer di SBWP 3; Jalan Hayam Muruk, 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 Hatta di SBWP 6. (3) Rencana tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan di masing masing Blok.

3.1.2. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kota Bontang sejak tahun 2018 telah memiliki Perda No 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sehingga rujukan yuridis yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis sebagaimana tercermin dalam Konsideran Menimbang, sebagai berikut:

- a). 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 yang seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.
- b). Pemerintah daerah bertanggungjawab melindungi segenap masyarakat 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). 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.
- d). dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang Perumahan dan Permukiman serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15, Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang

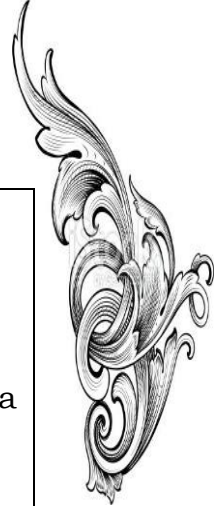


Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

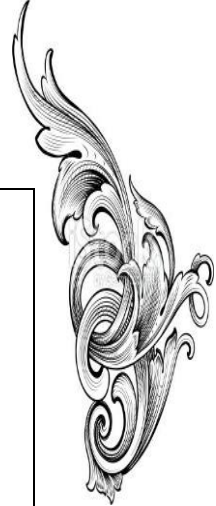
Sebagai landasan yuridis dalam konsederan menimbang tersebut, perlu untuk diketahui apa saja muatan substansi yang diatur sehingga dipandang perlu untuk diatur menjadi Perda, sebagai berikut:

Tabel 3.3. Norma-norma yang substansi didasar yuridis pada Perda Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Ketentuan dalam UU No 1 Tahun 2011	Muatan Norma
Pasal 15	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 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.
Pasal 19 ayat (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 47	(1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.



	(2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan. (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan: a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian; dan c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas. (4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
Pasal 105 ayat (1)	Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Sumber: UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Sebagai suatu koreksi terhadap konsideran mengingat, ternyata Perda No 1 Tahun 2018 ini tidak menjadikan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (waktu itu 2018) sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 (PP Linier). PP ini merupakan turunan atau sebagai peraturan pelaksanaan dari UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perlu untuk diperhatikan bahwa pembentukan perda adalah mutatis mutandis, yaitu sama-sama menciptakan norma baru. Hanya saja dalam Perda norma yang dibentuk tidak boleh bertentangan dengan UU dan PP. Demikian sanksi pidana hanya ada dalam UU dan Perda, tetapi perda sanksi pidananya hanya bersifat pelanggaran, dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling tinggi Rp.50.000.000,00, kecuali ditentukan lain.

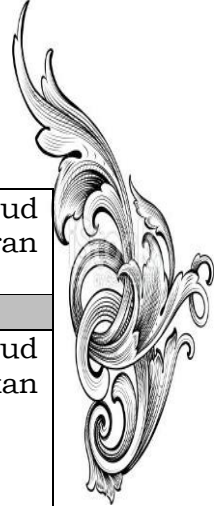


Untuk itu perlu dibuktikan norma yang dibentuk dalam Perda Nomor 1 Tahun 2018 tersebut ada kesamaan dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 dan PP Nomor 14 Tahun 2016 (waktu itu 2018), sebagai berikut:

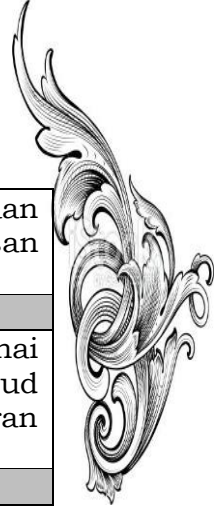
Sumber UU No.1 Tahun 2011 dan PP No.14 Tahun 2016	Norma yang ada dalam Perda No.1 tahun 2018
Pasal 4	Pasal 2
Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi: a. pembinaan; b. tugas dan wewenang; c. penyelenggaraan perumahan; d. penyelenggaraan kawasan permukiman; e. pemeliharaan dan perbaikan; f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh; g. penyediaan tanah; h. pendanaan dan pembiayaan; i. hak dan kewajiban; dan j. peran masyarakat.	Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi: a. Pembinaan; b. tugas Pemerintah Daerah; c. penyelenggaraan Perumahan; d. penyelenggaraan Kawasan Permukiman; e. pemeliharaan dan perbaikan; f. penyediaan tanah; g. pendanaan; h. hak dan kewajiban; i. peran serta masyarakat; j. sistem informasi; k. larangan; dan l. penyelesaian sengketa
Pasal 6 ayat (1)	Pasal 3 ayat (1)
Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi: a. perencanaan; b. pengaturan; c. pengendalian; dan d. pengawasan.	Pembinaan atas Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan oleh Walikota terhadap aspek: a. perencanaan; b. pengaturan; c. pengendalian; dan d. pengawasan.
Pasal 6 ayat (2)	Pasal 3 ayat (2)
Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.	Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali kota melakukan koordinasi sektoral, lintas wilayah dan pemangku kepentingan serta pemberian fasilitasi.
	Pasal 4 ayat (1)
	Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilakukan oleh Wali kota.
	Pasal 4 ayat (2)
	Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
	Pasal 4 ayat (3)
	Penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b di Daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.
	Pasal 4 ayat (4)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 5 ayat (1)
	Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dilakukan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 5 ayat (2)
	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.
	Pasal 5 ayat (3)
	Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bidang Rumah Susun dilakukan terhadap aspek; a. pembangunan; b. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan; c. pengelolaan; d. peningkatan kualitas; e. kelembagaan; dan f. Pendanaan dan pembiayaan.
	Pasal 5 ayat (4)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai



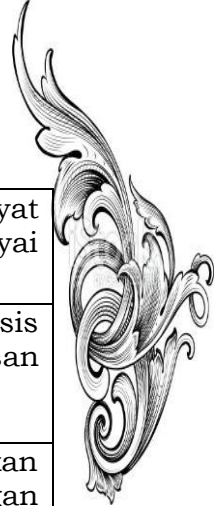
	pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 6 ayat (1)
	Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c dilakukan terhadap: a. Rumah; b. Perumahan; c. Permukiman; d. Lingkungan Hunian, dan e. Kawasan Permukiman
	Pasal 6 ayat (2)
	Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap perizinan, penertiban dan penataan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman pada Pemerintah Daerah.
	Pasal 6 ayat (3)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 7 ayat (1)
	Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan koreksi dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 7 ayat (2)
	Kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 7 ayat (3)
	Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 7 ayat (4)
	Kegiatan koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap



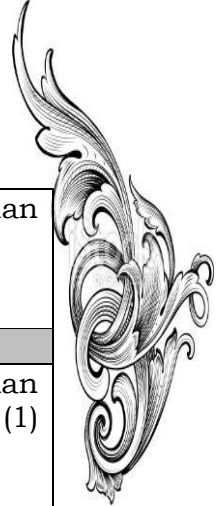
	hasil evaluasi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 7 ayat (5)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
Pasal 15	Pasal 8 ayat (1)
Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:	Pemerintah Daerah dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 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;	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 strateginasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasateknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	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 kawasanpermukiman pada tingkat kabupaten/kota;	c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan permukiman pada tingkat Daera;
d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaankebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;	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 dayadalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;	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	f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap



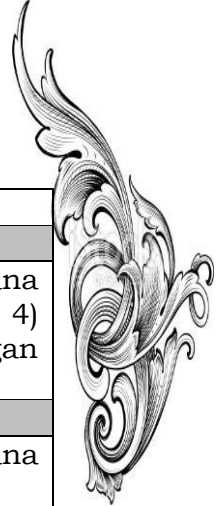
pelaksanaan peraturanperundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dankawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;	pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota;	g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tngkat Daerah;
h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategipenyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkatkabupaten/kota;	h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;	i. melaksanakan peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman;
j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraanperumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;	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 perumahan dankawasan permukiman;	k. melaksanakan perngelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman;
l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidangperumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;	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 terwujudnyaperumahan bagi MBR;	m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya Perumahan bagi MBR;
n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutamabagi MBR;	n. memfasilitasi penyediaan Perumahan dan Permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan	o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukanpembangunan rumah swadaya.	p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan Rumah Swadaya
Pasal 18	Pasal 8 ayat (2)
Pemerintah kabupaten/kota	Dalam melaksanakan tugas



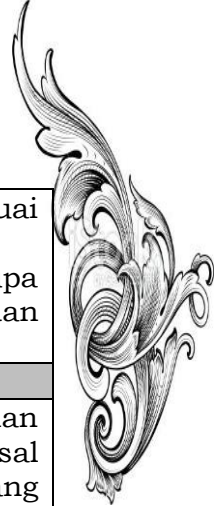
dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:	sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mempunyai wewenang:
a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman padatingkat kabupaten/kota;	a. Menyusun dan menyediakan basis data Perumahan dan Kawasan Permukiman;
b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;	b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat Daerah bersama DPRD;
c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;	c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat daerah;
d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman padatingkat kabupaten/kota;	d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;	e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan Perumahan bagi MBR;
f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR padatingkat kabupaten/kota;	f. menyediakan Prasarana dan Sarana pembangunan Perumahan bagi MBR pada tingkat Daerah;
g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;	g. memfasilitasi kerja sama antara Pemerintah Daerah 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	h. menetapkan lokasi Perumahan dan Permukiman sebagai Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada tingkat Daerah; dan
i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.	i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada tingkat Daerah.
Pasal 19 ayat (1)	Pasal 9 ayat (1)
Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah	Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar



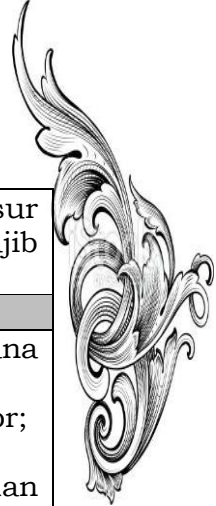
sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.	manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
Pasal 20 ayat (1)	Pasal 9 ayat (2)
Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi: a. perencanaan perumahan; b. pembangunan perumahan; c. pemanfaatan perumahan; dan d. pengendalian perumahan.	Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. perencanaan Perumahan; b. pembangunan Perumahan; c. pemanfaatan Perumahan; dan d. pengendalian Perumahan
Pasal 20 ayat (2)	Pasal 9 ayat (3)
Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas.	Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasaran, Sarana, dan Utilitas
Pasal 20 ayat (3)	Pasal 9 ayat (4)
Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.	Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya
Pasal 19 ayat (2)	Pasal 9 ayat (5)
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.	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.
	Pasal 9 ayat (6)
	Setiap Orang yang membangun Perumahan wajib dilaksanakan dengan Hunian Berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi Rumah Sederhana dan/atau Rumah Susun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
Pasal 21 ayat (1)	Pasal 10 ayat (1)
Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: a. rumah komersial; b. rumah umum; c. rumah swadaya; d. rumah khusus; dan	Jenis Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: a. Rumah Komersial; b. Rumah Umum; c. Rumah Swadaya d. Rumah Khusus;



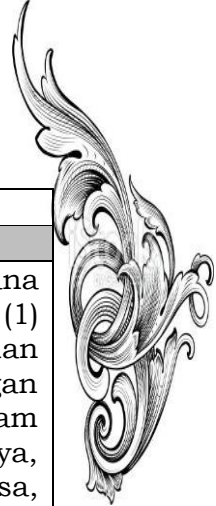
e. rumah negara	e, Rumah Negara.
Pasal 22 ayat (1)	Pasal 10 ayat (2)
Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.	Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.
Pasal 22 ayat (2)	Pasal 10 ayat (3)
Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. rumah tunggal; b. rumah deret; dan c. rumah susun.	Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi; a. Rumah tunggal; b. Rumah deret; dan c. Rumah Susun.
Pasal 23 ayat (1)	Pasal 11 ayat (1)
Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.	Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah
Pasal 23 ayat (2)	Pasal 11 ayat (2)
Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. perencanaan dan perancangan rumah; dan b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi; a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.
Pasal 23 ayat (4)	Pasal 11 ayat (3)
Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup; a. Rumah Sederhana; b. Rumah menengah; c. Rumah Mewah.
	Pasal 11 ayat (4)
	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaksanakan dengan Hunian Berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi Rumah Sederhana dan/atau Rumah Susun umum.
Pasal 23 ayat (3)	Pasal 11 ayat (5)
Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian dari perencanaan permukiman	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan Permukiman.
	Pasal 12 ayat (1)
	Perencanaan Perumahan dilakukan untuk kegiatan: a. pembangunan baru; dan b. peningkatan kualitas.
	Pasal 12 ayat (2)
	Tahapan perencanaan Perumahan meliputi:



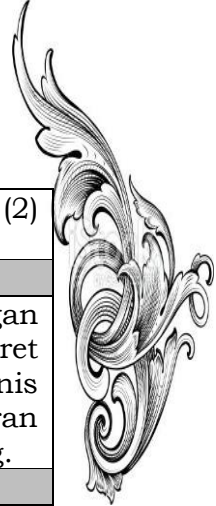
	a. perencanaan Perumahan sesuai RTRW dan RDTR; dan b. Perencanaan teknis berupa perencanaan tapak (<i>site plan</i>) dan perancangan teknis rinci.
	Pasal 13 ayat (1)
	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan Setiap Orang yang memiliki keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 13 ayat (2)
	Setiap Badan Hukum yang merencanakan Perumahan wajib memiliki izin usaha jasa konstruksi dan merupakan anggota asosiasi pengembang Perumahan yang diakui oleh pemerintah dan untuk perseorangan wajib memiliki tanda daftar usaha perorangan dari Pemerintah Daerah.
	Pasal 14 ayat (1)
	Perencanaan Perumahan yang berdampak penting terhadap lalu lintas wajib melakukan analisis dampak lalu lintas atau manajemen dan rekayasa lalu lintas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 14 ayat (2)
	Perencanaan Perumahan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib melakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 14 ayat (3)
	Perencanaan Perumahan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib menyusun dokumen Upaya Pengeolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL).
	Pasal 14 ayat (4)
	Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat



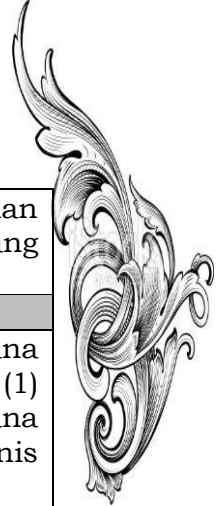
	(1) dapat memasukkan unsur kearifan lokal dan wajib memasukkan mitigasi bencana.
	Pasal 14 ayat (5)
	Unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi: a. penampilan arsitektur eksterior; b. penggunaan bahan bangunan; c. keserasian lingkungan alam dan lingkungan buatan; dan d. sosial budaya masyarakat.
	Pasal 14 ayat (6)
	Unsur mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diwujudkan dalam bentuk Sarana lingkungan yang tanggap bencana dan peil banjir atau keterangan bebas banjir.
	Pasal 15 ayat (1)
	Perencanaan Perumahan harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
	Pasal 15 ayat (2)
	Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rencana teknis Perumahan yang terdiri atas: a. keandalan bangunan; dan b. Prasarana Sarana dan Utilitas.
	Pasal 15 ayat (3)
	Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut: a. status hak atas tanah dan penguasaan tanah; b. status badan usaha/perorangan yang membangun Perumahan; dan c. IMB.
	Pasal 15 ayat (4)
	Persyaratan tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada kesesuaian tata ruang meliputi: a. izin prinsip/surat keterangan kesesuaian tata ruang/keterangan rencana kota dan izin lokasi; dan b. pertimbangan teknis pertanahan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bontang dalam



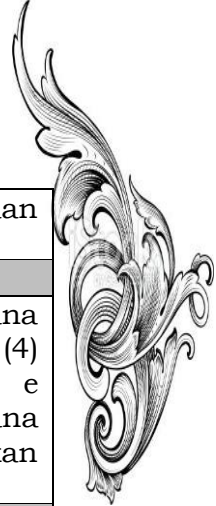
	rangka penerbitan izin lokasi.
	Pasal 15 ayat (5)
	Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan keserasian dan keseimbangan antara lingkungan Perumahan dengan lingkungan alam serta lingkungan sosial budaya, termasuk nilai budaya bangsa, meliputi: a. izin lingkungan; dan b. persetujuan hasil analisis dampak lalu lintas dan surat persetujuan hasil manajemen dan rekayasa lalu lintas.
	Pasal 16 ayat (1)
	Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a meliputi: a. Rumah Umum; b. Rumah Khusus; c. Rumah Negara; dan d. Rumah Komersil.
	Pasal 16 ayat (2)
	Rumah Umum, Rumah Khusus, Rumah Negara dan Rumah Komersil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret dan Rumah Susun.
	Pasal 16 ayat (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.
	Pasal 16 ayat (4)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 16 ayat (5)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Daerah untuk Rumah tunggal dan Rumah deret



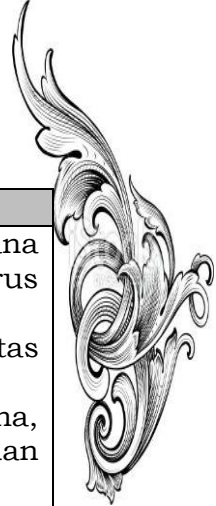
	sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 17
	Perencanaan dan perancangan Rumah tunggal dan Rumah deret harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sesuai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
	Pasal 18 ayat (1)
	Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas wajib dilengkapi untuk mendukung berfungsinya Perumahan.
	Pasal 18 ayat (2)
	Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas dapat dilaksanakan oleh Setiap Orang dan Pemerintah Daerah.
	Pasal 18 ayat (3)
	Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.
	Pasal 18 ayat (4)
	Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 19 ayat (1)
	Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas harus memenuhi persyaratan: a. administrasi b. teknis; dan c. ekologis.
	Pasal 19 ayat (2)
	Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi: a. status penguasaan tanah; b. kelengkapan memperoleh perizinan; dan c. surat pernyataan kesanggupan menyediakan lahan pemekaman seluas 2% (dua persen) dari luas lahan perumahan yang direncanakan atau menyediakan dana untuk lahan pemakaman pada lokasi yang ditetapkan Pemerintah Daerah sebesar 2%



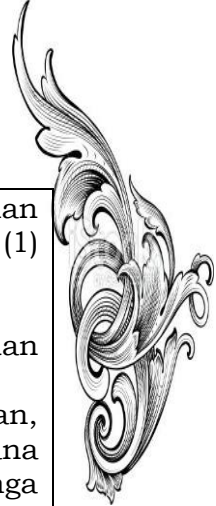
	(dua persen) dari nilai perolehan lahan Perumahan yang direncanakan.
	Pasal 19 ayat (3)
	Persyaratan teknis Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar struktur Prasarana dilengkapi gambar detail teknis untuk: a. jalan; b. drainase; c. persampahan (tempat pembuangan sementara/TPS); d. air bersih; e. pengelolaan air limbah dengan sistem komunal; dan f. sumur resapan dan biopori.
	Pasal 19 ayat (4)
	Persyaratan teknis Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar, lokasi dan Sarana serta dilengkapi gambar detail teknis untuk pembangunan: a. tempat ibadah; b. pendidikan; c. kesehatan; d. Sarana olahraga dan tempat bermain; e. Sarana parkir f. ruang terbuka hijau; dan g. pos keamanan.
	Pasal 19 ayat (5)
	Persyaratan teknis Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan jenis utilitas dan dilengkapi gambar detail teknis untuk pembangunan: a. jaringan listrik; dan b. jaringan telepon.
	Pasal 19 ayat (6)
	Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi: a. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; b. penyediaan sumur resapan; c. pengolahan air limbah; d. penyediaan Sarana pengolahan sampah; e. penghijauan;



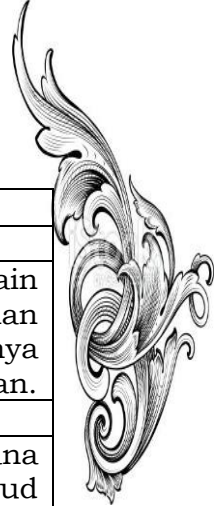
	f. pengoperasian dan pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
	Pasal 19 ayat (7)
	Persyaratan teknis Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a sampai dengan huruf e disesuaikan dengan jenis Sarana yang akan disediakan berdasarkan luas lahan.
	Pasal 19 ayat (8)
	Persyaratan teknis Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f wajib disediakan oleh Setiap Orang.
	Pasal 20 ayat (1)
	Pembangunan Perumahan dapat dilakukan oleh Setiap Orang dan/atau Pemerintah Daerah.
	Pasal 20 ayat (2)
	Setiap Orang dan/atau Pemerintah daerah sebelum melakukan pembangunan Perumahan wajib memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
	Pasal 21 ayat (1)
	Pembangunan Perumahan memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan setempat dan memprioritaskan pendayagunaan tenaga kerja setempat.
	Pasal 21 ayat (2)
	Pembangunan Perumahan dapat memperhatikan unsur kearifan lokal sesuai dengan karakteristik wilayah dalam rangka melestarikan kebudayaan.
	Pasal 21 ayat (3)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Perumahan dengan unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 22 ayat (1)
	Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang
	Pasal 22 ayat (2)
	Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.



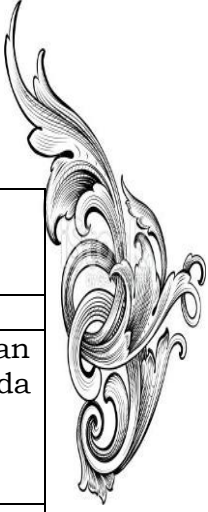
Pasal 47 ayat (3)	Pasal 22 ayat (3)
Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan: a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian; dan c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas.	Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan harus memenuhi persyaratan: a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah; b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas dan Lingkungan Hunian; dan c. ketentuan teknis Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
Pasal 47 ayat (4)	Pasal 22 ayat (4)
Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/ kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah selesai dibangun oleh Setiap Orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 22 ayat (5)
	Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria telah selesai dibangun dan dipelihara.
	Pasal 22 ayat (6)
	Prasarana, Sarana dan Utilitas 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.
	Pasal 23 ayat (1)
	Pembangunan perumahan harus mempunyai akses menuju Pusat Pelayanan Kota (PPK) dan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK).
	Pasal 23 ayat (2)
	Akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas sistem jaringan Prasarana Perumahan sesuai dengan RTRW dan RDTR.
	Pasal 23 ayat (3)
	Sistem jaringan Prasarana Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhubung dengan sistem jaringan Prasarana kota.
	Pasal 24 ayat (1)
	Pemanfaatan Perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
	Pasal 24 ayat (2)



	Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Lingkungan Hunian meliputi: a. pemanfaatan Rumah; b. pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan; dan c. pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 25 ayat (1)
	Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Rumah wajib memanfaatkan Rumah sesuai dengan fungsinya.
	Pasal 25 ayat (2)
	Pemanfaatan Rumah selain sebagai fungsi hunian dapat digunakan sebagai: a. kegiatan usaha secara terbatas; b. kegiatan usaha yang tidak membahayakan fungsi hunian; dan c. kegiatan usaha yang tidak mengganggu fungsi hunian.
	Pasal 25 ayat (3)
	Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian.
	Pasal 25 ayat (4)
	Kegiatan usaha yang tidak membahayakan fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kegiatan usaha yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian.
	Pasal 25 ayat (5)
	Kegiatan usaha yang tidak mengganggu fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan yang tidak menimbulkan penurunan kenyamanan hunian dari penciuman, suara, suhu/asap, sampah yang ditimbulkan dan



	sosial.
	Pasal 25 ayat (6)
	Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
	Pasal 26
	Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b dilakukan: a. berdasarkan jenis Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
	Pasal 27 ayat (1)
	Setiap Orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
	Pasal 27 ayat (2)
	Hak untuk menghuni Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. hak milik; atau b. sewa atau bukan dengan cara sewa.
	Pasal 28 ayat (1)
	Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a, merupakan cara penghunian Rumah dengan sifat kekuasaan penuh sebagai pemilik disebuah kawasan dengan luas tertentu dengan waktu yang tidak terbatas.
	Pasal 28 ayat (2)
	Bukti cara penghunian Rumah dengan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 29 ayat (1)
	Penghunian Rumah dengan sewa atau bukan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b, didasarkan pada suatu perjanjian tertulis.
	Pasal 29 ayat (2)
	Perjanjian tertulis dengan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:



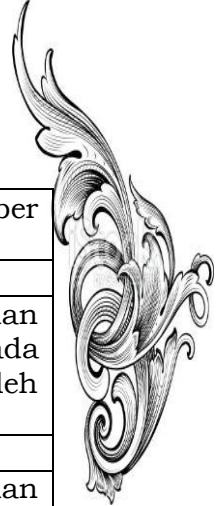
	a. hak dan kewajiban; b. jangka waktu sewa; dan c. besarnya harga sewa.
	Pasal 29 ayat (3)
	Perjanjian tertulis dengan bukan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: a. hak dan kewajiban; dan b. jangka waktu sewa.
	Pasal 29 ayat (4)
	Rumah yang statusnya masih dalam sengketa tidak dapat disewakan.
	Pasal 30 ayat (1)
	Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengendalian Perumahan.
	Pasal 30 ayat (2)
	Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan masyarakat.
	Pasal 30 ayat (3)
	Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap: a. perencanaan; b. pembangunan; dan c. pemanfaatan.
	Pasal 30 ayat (4)
	Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk; a. perizinan; b. penertiban; dan/atau c. penataan.
	Pasal 31 ayat (1)
	Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai RTRW, RDTR dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
	Pasal 31 ayat (2)
	Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) huruf b dilakukan melalui permohonan pengajuan IMB kepada Pemerintah Daerah.
	Pasal 31 ayat (3)
	Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3)



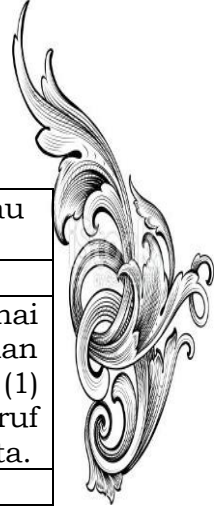
	huruf c dilakukan melalui SLF bangunan gedung dan pengawasan terhadap pemanfaatan Rumah untuk fungsi hunian serta kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
	Pasal 32 ayat (1)
	Pengendalian Perumahan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) huruf a meliputi: a. izin prinsip/surat keterangan kesesuaian tata ruang/keterangan rencana kota dan izin lokasi; b. Pertimbangan teknis pertanahan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bontang dalam rangka penerbitan izin lokasi; c. IMB; dan d. SLF
	Pasal 32 ayat (2)
	Pengendalian Perumahan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 33 ayat (1)
	Pengendalian Perumahan dalam bentuk penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) huruf b dilakukan melalui pengawasan terhadap pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR dan yang belum mendapatkan IMB dan SLF.
	Pasal 33 ayat (2)
	Dalam hal pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan RTRW dan RDTR, serta belum mendapatkan IMB dan SLF, Pemerintah Daerah berhak memberikan sanksi administratif.
	Pasal 34 ayat (1)
	Pengendalian Perumahan dalam bentuk penataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) huruf c dilakukan melalui perbaikan guna mewujudkan Perumahan yang sesuai dengan RTRW dan RDTR



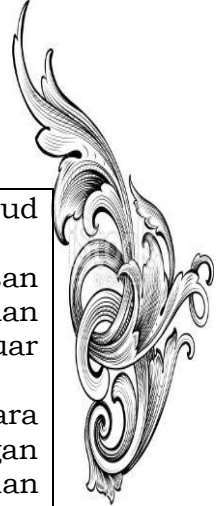
	serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.
	Pasal 34 ayat (2)
	Wali Kota menunjuk Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melaksanakan pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
	Pasal 35 ayat (1)
	Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR.
	Pasal 35 ayat (2)
	Untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan pembangunan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
	Pasal 36 ayat (1)
	Kemudahan pembangunan Rumah bagi MBR meliputi: a. perizinan; dan/atau b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
	Pasal 36 ayat (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; dan f. sertifikasi hak atas tanah
	Pasal 36 ayat (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; b. pelaksanaan pembangunan baru, peningkatan kualitas dan Prasarana, Sarana, serta Utilitas; c. pra sertifikasi tanah; dan/atau



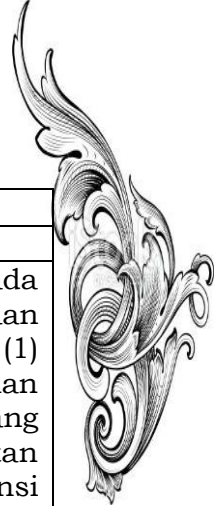
	d. mengakses ke sumber pembiayaan.
	Pasal 36 ayat (4)
	PenyediaanPrasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.
	Pasal 36 ayat (5)
	PenyediaanPrasarana, Sarana, dan Utilitas melalui anggaran pendapatan belanja Daerah serta sumber Pendanaan lain.
	Pasal 36 ayat (6)
	Kemudahan dan bantuan pembangunan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 37 ayat (1)
	Bantuan stimulan Perumahan Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a dapat diberikan dalam bentuk bahan bangunan Rumah
	Pasal 37 ayat (2)
	bahan bangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan berupa komponen bangunan buatan pabrik.
	Pasal 38
	Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan bantuan pembangunan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 dan Pasal 37 diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 39 ayat (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. asilitasi sertifikasi hak atas tanah.
	Pasal 39 ayat (2)
	Bantuan perolehan Rumah bagi MBR dapat berupa: a. kredit kepemilikan Rumah



	dengan bunga rendah; dan/atau b. asuransi dan penjaminan.
	Pasal 39 ayat (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.
	Pasal 40 ayat (1)
	Pemerintah Daerah bertanggung jawab menyelenggarakan pengembangan Kawasan permukiman.
	Pasal 40 ayat (2)
	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman harus sesuai dengan arahan RTRW dan RDTR.
	Pasal 40 ayat (3)
	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
	Pasal 41 ayat (1)
	Arahan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dilaksanakan dalam bentuk Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 41 ayat (2)
	Pemerintah Daerah menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 41 ayat (3)
	Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan melibatkan peran serta masyarakat.
	Pasal 41 ayat (4)
	Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dengan Peraturan Daerah.
	Pasal 42
	Arahan pengembangan Kawasan



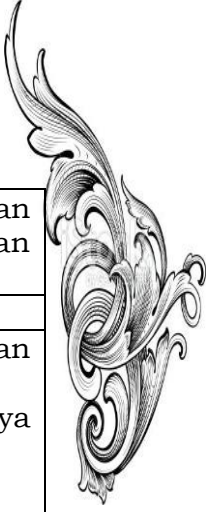
	Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) meliputi: - hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung; - keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan; - keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; - keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; dan - lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman.
	Pasal 43 ayat (1)
	Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a diarahkan untuk meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara terpadu.
	Pasal 43 ayat (2)
	Peningkatan pemanfaatan sumber daya alam dan buatan secara terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka mendukung peningkatan kegiatan ekonomi kawasan perkotaan.
	Pasal 43 ayat (3)
	Peningkatan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui peningkatan dayaguna dan produktifitas kawasan fungsional yang didukung Lingkungan Hunia yang saling menunjang.
	Pasal 44 ayat (1)
	Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b diarahkan untuk meningkatkan dukungan sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan dan penciptaan keserasian lingkungan hidup yang



	berkelanjutan.
	Pasal 44 ayat (2)
	Sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menciptakan keserasian lingkungan hidup yang berkelanjutan melalui peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan.
	Pasal 44 ayat (3)
	Peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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; c. pengaturan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH).
	Pasal 45
	Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup diarahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c untuk mencapai suatu ekosistem Perumahan dan Kawasan Permukiman yang sesuai dengan kebutuhan dasar manusia secara lestari atau berkelanjutan.
	Pasal 46 ayat (1)
	Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf d diarahkan untuk mewujudkan pembangunan yang berkeadilan antara pemenuhan kepentingan publik dengan kepentingan Setiap Orang.
	Pasal 46 ayat (2)
	Keseimbangan antara kepentingan publik dengan kepentingan Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sasaran Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang



	dilakukan melalui: a. pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian; b. pemberian informasi rencana Kawasan Permukiman secara terbuka kepada masyarakat; c. pemberian hak ganti rugi bagi Setiap Orang yang terkena dampak Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau d. pemberian insentif kepada Setiap Orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum.
	Pasal 47 ayat (1)
	Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf e merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 47 ayat (2)
	Kelompok kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
	Pasal 48
	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
	Pasal 49 ayat (1)
	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan: a. perencanaan; b. pembangunan; c. pemanfaatan; dan d. pengendalian.
	Pasal 49 ayat (2)
	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam: a. pengembangan yang telah ada; b. pembangunan baru; atau c. pembangunan kembali.
	Pasal 50



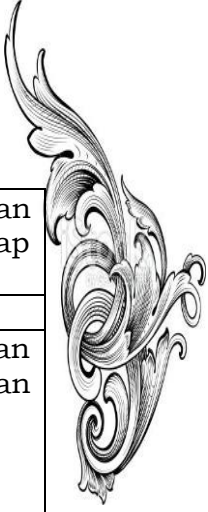
	Perencanaan Kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan RTRW dan RDTR.
	Pasal 51 ayat (1)
	Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup: a. peningkatan sumber daya perkotaan; b. mitigasi bencana; dan c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
	Pasal 51 ayat (2)
	Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Setiap Orang.
	Pasal 51 ayat (3)
	Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman.
	Pasal 51 ayat (4)
	Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Wali Kota berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 52 ayat (1)
	Pembangunan Kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen Rencana Kawasan Permukiman yang telah ditetapkan.
	Pasal 52 ayat (2)
	Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembnagunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
	Pasal 52 ayat (3)
	Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah, dan/atau Badan Hukum.
	Pasal 52 ayat (4)
	Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui



	sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
	Pasal 53 ayat (1)
	Pemanfaatan Kawasan Permukiman dilakukan untuk: a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan RDTR; dan b. mewujudkan strukur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.
	Pasal 53 ayat (2)
	Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan.
	Pasal 54 ayat (1)
	Pemerintah Daerah bertanggungjawab melaksanakan pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
	Pasal 54 ayat (2)
	Pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap: a. perencanaan; b. pembangunan; c. pemanfaatan.
	Pasal 55 ayat (1)
	Pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf a meliputi: a. mengawasi rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan b. memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung.
	Pasal 55 ayat (2)
	Pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan



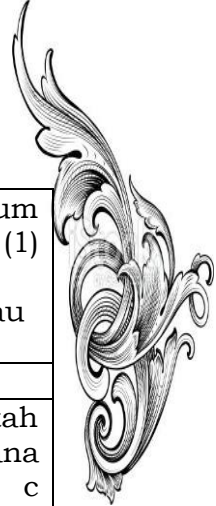
	RTRW, RDTR dan Rencana Pembnagunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 56 ayat (1)
	Pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada Kawasan Permukiman sesuai dengan RTRW, RDTR dan perizinan yang telah ditetapkan.
	Pasal 56 ayat (2)
	Pengendalian penyelenggaraan Kawasan Permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui: a. pemantauan; b. evaluasi; dan c. pelaporan.
	Pasal 57
	Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan Kawasan Permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.
	Pasal 58
	Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan Kawasan Permukiman secara terukur dan objektif.
	Pasal 59 ayat (1)
	Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf c dilakukan dengan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi terhadap penyelenggaraan Kawasan Permukiman oleh kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Wali Kota.
	Pasal 59 ayat (2)
	Wali Kota menyampaikan laporan hasil pemantauan dan evaluasi



	terhadap penyelenggaraan Kawasan Permukiman kepada gubernur setiap tahun.
	Pasal 60 ayat (1)
	Pemerintah Daerah wajib melakukan Pengendalian pemanfaatan Kawasan Permukiman melalui: a. pemberian insentif; b. pengenaan disinsentif; c. pengenaan sanksi.
	Pasal 60 ayat (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.
	Pasal 60 ayat (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; dan/atau e. kemudahan prosedur perizinan.
	Pasal 60 ayat (4)
	Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 61 ayat (1)
	Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan daerah.
	Pasal 61 ayat (2)
	Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) huruf b dilakukan dengan memberikan penggantian terhadap sejumlah pembiayaan pembangunan Kawasan Permukiman bagi MBR.
	Pasal 61 ayat (3)
	Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3)



	huruf c dilakukan dengan memberikan subsidi melalui cara penyisihan keuntungan pada pembangunan Kawasan Permukiman bagi MBR.
	Pasal 61 ayat (4)
	Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) huruf d dapat diberikan dalam bentuk bantuan stimulan,
	Pasal 61 ayat (5)
	Bantuan stimulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 61 ayat (6)
	Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) huruf e dilakukan dengan kemudahan prosedur perizinan yang diperuntukkan bagi MBR.
	Pasal 61 ayat (7)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur perizinan diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 62 ayat (1)
	Pemberian insentif dapat dilakukan oleh: a. Pemerintah Daerah kepada pemerintah daerah lainnya; b. Pemerintah Daerah kepada Badan Hukum; atau c. Pemerintah Daerah kepada MBR
	Pasal 62 ayat (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; 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.
	Pasal 62 ayat (3)
	Pemberian insentif dari Pemerintah



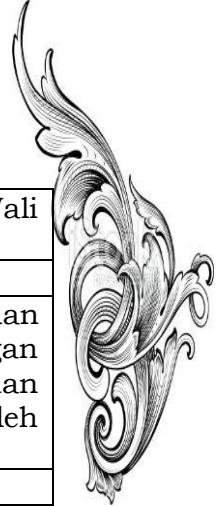
	Daerah kepada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa: a. pemberian kompensasi; dan/atau b. kemudahan prosedur perizinan
	Pasal 62 ayat (4)
	Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berbentuk: a. pemberian kompensasi; b. pengurangan retribusi; c. bantuan sewa Rumah; d. bantuan peningkatan kualitas Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas; atau e. kemudahan prosedur perizinan
	Pasal 62 ayat (5)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 63 ayat (1)
	Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf b diberikan kepada penyelenggara Kawasan Permukiman yang tidak melakukan pengendalian pada tahap pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 63 ayat (2)
	Bentuk Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: a. pengenaan retribusi daerah; b. pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas; c. pengenaan kompensasi; dan/atau d. pengenaan sanksi.
	Pasal 63 ayat (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.
	Pasal 63 ayat (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.
	Pasal 63 ayat (5)
	Pengenaan kompensasi sebagaimana dimaksud 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.
	Pasal 64 ayat (1)
	Pemeliharaan Perumahan dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
	Pasal 64 ayat (2)
	Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses menjaga atau mempertahankan fungsi Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dilakukan secara rutin.
	Pasal 64 ayat (3)
	Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses memeriksa kondisi fisik Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan umur konstruksi.
	Pasal 65 ayat (1)
	Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pemeliharaan Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 65 ayat (2)
	Dalam hal pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
	Pasal 65 ayat (3)
	Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi barang milik Daerah sesuai



	dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 65 ayat (4)
	Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang belum menjadi barang milik Daerah dilaksanakan oleh Badan Hukum.
	Pasal 65 ayat (5)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 66 ayat (1)
	Perbaikan dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran
	Pasal 66 ayat (2)
	Rehabilitasi atau pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan perbaikan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula
	Pasal 66 ayat (3)
	Perbaikan dilakukan di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 67 ayat (1)
	Perbaikan Perumahan dilakukan oleh Setiap Orang
	Pasal 67 ayat (2)
	Perbaikan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala
	Pasal 67 ayat (3)
	Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh MBR yang dilakukan secara swadaya dapat diberikan fasilitasi Pendanaan dan/atau pembiayaan oleh Pemerintah Daerah.
	Pasal 67 ayat (4)
	Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang merupakan barang milik Daerah perbaikannya dilakukan Pemerintah Daerah
	Pasal 67 ayat (5)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada



	ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 68 ayat (1)
	Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman dapat diberikan bantuan oleh Pemerintah Daerah.
	Pasal 68 ayat (2)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 69 ayat (1)
	Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 69 ayat (2)
	Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam RTRW dan RDTR.
	Pasal 70
	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; e. Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar; dan f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 71 ayat (1)
	Tanah yang langsung dikuasai oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf a yang digunakan untuk pembangunan Rumah, Perumahan,



	dan/atau Kawasan Permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada Setiap Orang yang melakukan pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 71 ayat (2)
	Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Keputusan Wali Kota tentang penetapan lokasi atau izin lokasi.
	Pasal 71 ayat (3)
	Dalam hal tanah yang langsung dikuasai Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan Perumahan dan Permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan.
	Pasal 71 ayat (4)
	Dalam hal ini tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 72 ayat (1)
	Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf b dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat.
	Pasal 72 ayat (2)
	Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan: a. antar pemegang hak atas tanah b. antar penggarap tanah negara; atau c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
	Pasal 72 ayat (3)
	Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya



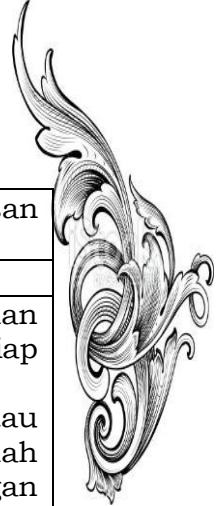
	meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
	Pasal 72 ayat (4)
	Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.
	Pasal 73 ayat (1)
	Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah Susun.
	Pasal 73 ayat (2)
	Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh Wali Kota.
	Pasal 73 ayat (3)
	Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memerlukan izin lokasi.
	Pasal 74
	Dalam pembangunan Rumah Umum dan Rumah Swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa: a. sertifikat hak atas tanah; b. penetapan lokasi; c. desain konsolidasi; dan d. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
	Pasal 75 ayat (1)
	Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
	Pasal 75 ayat (2)
	Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
	Pasal 76 ayat (1)
	Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan Badan Hukum.
	Pasal 76 ayat (2)
	Kerja sama sebagaimana dimaksud



	pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan Badan Hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
	Pasal 77 ayat (1)
	Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf c dilakukan setelah Badan Hukum memperoleh izin lokasi.
	Pasal 77 ayat (2)
	Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah setelah ada kesepakatan bersama.
	Pasal 77 ayat (3)
	Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dihadapan pejabat berwenang.
	Pasal 77 ayat (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 78 ayat (1)
	Pemanfaatan dan pemindahtangan tanah barang milik daerah sebagaimana dalam Pasal 70 huruf d, bagi pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman diperuntukkan pembangunan Rumah Umum dan/atau Rumah Khusus.
	Pasal 78 ayat (2)
	Pemanfaatan dan pemindahtangan tanah barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 79 ayat (1)
	Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf e bagi pembangunan Rumah,



	Perumahan, dan Kawasan Permukiman diperuntukkan pembangunan Rumah Umum, Rumah Khusus, dan penataan Permukiman Kumuh.
	Pasal 79 ayat (2)
	Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 80 ayat (1)
	Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf f, bagi pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman diperuntukkan pembangunan Rumah Umum, Rumah Khusus dan penataan Permukiman Kumuh,
	Pasal 80 ayat (2)
	Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 81
	Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah, Perumahan, Permukiman, serta Lingkungan Hunian berasal dari: a. anggaran pendapatan dan belanja negara; b. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau c. sumber dana lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 82
	Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 dimanfaatkan untuk mendukung: a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; b. Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sesuai standar pelayanan minimal; dan c. Pemeliharaan dan perbaikan



	Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 83
	Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Setiap Orang berhak: - Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur; - Melakukan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman; - Memperoleh informasi dan manfaat dari Penyelenggaraan Perumahan; - Memperoleh manfaat dari Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman - Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami, secara langsung sebagai akibat Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan - Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan masyarakat.
	Pasal 84
	Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Setiap Orang wajib: - Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di Perumahan dan Kawasan Permukiman; - Turut mencegah terjadinya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum - Menjaga dan memelihara Prasarana lingkungan, Sarana lingkungan, dan Utilitas yang berada di Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan - Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.



	Pasal 85 ayat (1)
	Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
	Pasal 85 ayat (2)
	Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan melalui forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan melalui laporan masyarakat.
	Pasal 85 ayat (3)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, fungsi, tugas dan unsur Forum serta laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 86 ayat (1)
	Untuk mendukung Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya menyelenggarakan pengelolaan sistem informasi.
	Pasal 86 ayat (2)
	Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan jaringan informasi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dikelola Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 86 ayat (3)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 87
	Setiap Orang dilarang: a. Membangun Perumahan dan Kawasan Permukiman sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15; b. Membangun Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak sesuai RTRW dan RDTR; c. Membangun Perumahan dan



	Kawasan Permukiman ditempatkan yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang maupun orang; d. Memabangun Perumahan tertutup atau system 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 88
	Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan Rumah, Perumahan dan/atau Permukiman yang tidak sesuai RTRW dan RDTR.
	Pasal 89
	Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana dan Utilitas diluar fungsinya.
	Pasal 90 ayat (1)
	Badan Hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah Lingkungan Hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan Permukiman.
	Pasal 90 ayat (2)
	Orang Perseorangan dilarang membangun Lisiba.
	Pasal 91 ayat (1)
	Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual Kaveling Tanah Matang tanpa Rumah.
	Pasal 91 ayat (2)
	Dalam hal pembangunan Perumahan untuk MBR dengan Kaveling Tanah Matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.
	Pasal 92 ayat (1)
	Penyelesaian sengketa di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.



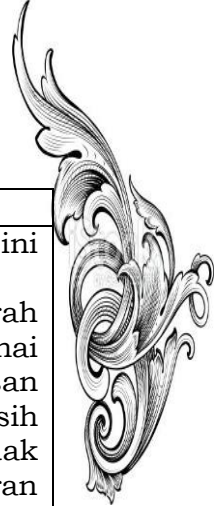
	Pasal 92 ayat (2)
	Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 93 ayat (1)
	Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (6), Pasal 11 ayat (4), Pasal 13 ayat (2), Pasal 14 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 19 ayat (1), ayat (3), ayat (4) dan ayat (8), Pasal 20 ayat (2), Pasal 22 ayat (2), Pasal 65 ayat (2), Pasal 87, Pasal 91 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
	Pasal 93 ayat (2)
	Sanksi administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: - Peringatan tertulis; - Pembatasan kegiatan pembangunan; - Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan - Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pengelolaan perumahan; - Pengusahaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel); - Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu; - Pembatasan kegiatan berusaha; - Pembekuan dan pencabutan IMB; - Pembekuan dan pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah; - Perintah pembongkaran bangunan Rumah; - Pembekuan dan pencabutan izin usaha; - Pengawasan;



	m. Pembatalan izin; n. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu; o. Pencabutan insentif; p. Pengenaan denda administratif; dan/atau q. Penutupan lokasi
	Pasal 93 ayat (3)
	Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
	Pasal 94 ayat (1)
	Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan pidana dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
	Pasal 94 ayat (2)
	Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 94 ayat (3)
	Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan serta keterangan tentang tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman b. Melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau Badan Hukum sehubungan dengan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; d. Melakukan pemeriksaan atau



	penyitaan bahan atau barang bukti dalam perkara tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; e. Melakukan pemeriksaan atas surat dan/atau dokumen lain tentang tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan g. Menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti yang membuktikan tentang adanya tindak pidana di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
	Pasal 94 ayat (4)
	Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
	Pasal 95
	Setiap Orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dipidana dengan pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 96
	Setiap pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dipidana dengan pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
	Pasal 97
	Setiap Orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89, Pasal 90 dan Pasal 91 dipidana dengan pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



	Pasal 98
	Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku: 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 lambat 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
	Pasal 99
	Ketentuan lebih lanjut mengenai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
	Pasal 100
	Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bontang.

Sumber: Diolah Tim dari UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipersandingkan dengan Perda Kota Bontang No. 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

3.1.3. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 13 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019-2039

Kota Bontang pada tahun 2019 telah memiliki Perda No 13 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019 – 2039, selanjutnya disingkat Perda Kota Bontang RTRW. Keberadaan dan perintah Perda ini sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 26 ayat (7) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu:



Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

Perda Kota Bontang RTRW yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, maka harus disesuaikan dengan hal-hal yang diatur dalam UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Untuk Perumahan dan Kawasan permukiman dalam Perda Kota Bontang RTRW disebutkan dalam Pasal 45 huruf g, yaitu: Kawasan Permukiman. Bahwa kawasan permukiman termasuk dalam kategori sebagai kawasan budi daya.

Kemudian Kawasan Permukiman ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf g, kemudian diatur dalam Pasal 52, berbunyi:

Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf g meliputi:

- a. Kawasan perumahan;
- b. Kawasan perdagangan dan jasa;
- c. Kawasan perkantoran;
- d. Kawasan peribadatan;
- e. Kawasan pendidikan;
- f. Kawasan kesehatan;
- g. Kawasan olahraga;
- h. Kawasan transportasi;
- i. Kawasan sumber daya air;
- j. Kawasan RTNH;
- k. Kawasan pengelolaan air limbah; dan
- l. Kawasan persampahan.

Penentuan luasan lahan kawasan perumahan sebagaimana diatur dalam Pasal 53, berbunyi:

Kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a **seluas 3.519,42 (tiga ribu lima ratus sembilan belas koma empat dua) hektar** tersebar di seluruh kelurahan di wilayah Daerah. Luasan tersebut tentunya sudah direncanakan untuk 20 (dua puluh) tahun kedepan. Sehingga ditafsirkan bahwa **3.519,42 (tiga ribu lima ratus sembilan belas koma empat dua) hektar** adalah lahan yang belum ada pembangunan perumahan. Karena



tentunya tidak termasuk pada kawasan permukiman sebagai tempat bermukimnya masyarakat selama ini atau yang telah ada.

Untuk dapat menjalankan kegiatan pembangunan perumahan bagi setiap orang wajib memiliki izin. Perizinan dimaksud apa saja yang diperlukan dalam pembangunan perumahan, telah disebutkan dalam Pasal 72 ayat (2), Perda Kota Bontang RTRW, yaitu:

Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa izin pemanfaatan Ruang, meliputi:

- a. Izin Prinsip;
- b. Izin Lokasi;
- c. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah; dan
- d. Izin Mendirikan Bangunan.

Namun demikian, sebagai tambahan untuk dievaluasi, bahwa terkait dengan tata guna tanah. Bahwa kepemilikan tanah perolehannya untuk yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM), maka wajib memiliki alas Hak, seperti Surat Pernyataan Penguasaan atas Tanah. Dasar hukum di daerah Kota Bontang belum terlacak apakah sudah ada bentuk payung hukum yang mendasarinya. Karena terkait dengan izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf c Perda RTRW tersebut jelas harus dilengkapi dengan adanya izin tersebut. Perlu Payunghukum yang mengatur tentang Izin membuka tanah negara dan penggunaan pemanfaatan tanah. Bidang petanahan dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah jelas adanya kewenangan yang dimiliki Kabupaten/Kota yang tidak dimiliki kewenangannya oleh Pemerintah dan Daerah Provinsi, yaitu Izin Membuka Tana Negara.

Sehingga selama ini dasar hukum di daerah mengenai pemberian alas hak atas tanah di Kota Bontang belum memiliki dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki pra SHM. Disini sepenuhnya menjadi kewenangan daerah untuk mengatur dan menetapkan. Hak yang dimaksud adalah pemberian Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Penguasaan atas Tanah (SPPT) yang

kemudian sekarang ini dengan adanya beberapa peraturan pertanahan terkait tata guna tanah, peraturan tanah terlantar, maka dibutuhkan izin membuka dan menggunakan tanah negara, sepanjang memang tidak teridentifikasi tanah itu sebagai tanah adat atau hak ulayat.



3.2. Analisis

3.2.1. Analisis Perolehan Hak Tanah Privat dalam UUPA terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman

Kepemilikan tanah di Indonesia dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum. Pengaturan ini di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), telah diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang dan badan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA ini, yaitu untuk huruf a, huruf b, huruf c tanah yang telah diakui oleh negara dengan mendefinitifkan hak tersebut kepada orang atau badan hukum dengan dibuktikan adanya “Sertipikat Hak”. yaitu hak yang bersifat tetap dan tidak tetap, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP).

Untuk mendapatkan HM sekarang ini di Kota Bontang dengan mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai bentuk pendaftaran sistematis selain pendaftaran sporadik. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah. Pendaftaran sistematis berdasarkan Pasal 1 angka 10 PP No 24 Tahun 1997, yaitu:

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Sedangkan pendaftaran sporadik dalam Pasal 1 angka 11 PP No 24 tahun 1997, menyebutkan:

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

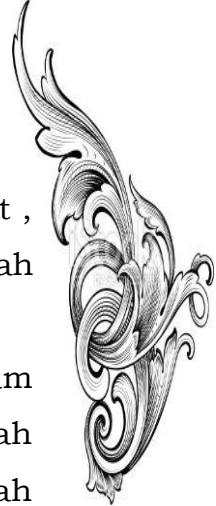
Pentingnya pendaftaran tanah dilakukan tentunya tidak lepas dari apa yang diamanatkan dalam pasal 19 ayat 2 UUPA No. 5 tahun 1960, berbunyi :

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1, meliputi;

- a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain diamanatkan oleh UU, juga mengingat tujuan diadakan pendaftaran tanah tidak lain adalah untuk memberikan kepastian hukum (***rechtskadaster*** atau ***legal cadaster***). Karena jaminan kepastian hukum ini tentunya akan memberikan rasa aman bagi pemegang hak.

Sesuai macam-macam hak yang ada dalam UUPA yaitu dalam Pasal 16 ayat 1 dan 2. Bagi subyek hukum dalam hal ini mencakup orang dan badan hukum biasa memperoleh haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Subyek hukum disini menyangkut orang, jelas adalah WNI dan WNA bisa mempunyai hak, kecuali hak milik. Begitu juga dengan badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum yang berada di Indonesia atau badan hukum asing yang tunduk pada peraturan yang berlaku di wilayah Republik Indonesia.



Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum tersebut , bagi pemegang hak, maka secara khusus tujuan pendaftaran tanah didalam Pasal 3 PP No.24 tahun 1997, yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan.
- c. agar tertib administrasi.

Dan permasalahan yang timbul apabila yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendaftarkan, sebagai berikut:

1. Tidak adanya kejelasan status tanah tesebut.

Kejelasan status ini maksudnya adalah status menurut ketentuan UUPA No.5 tahun1960 tentang Agraria. Sebagaimana macam-macam hak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak-hak yang lainnya. Untuk itu tentu melalui suatu proses seperti yang dikehendaki PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini berarti bila tidak didaftarkan sampai keluarnya sertifikat, maka dikatakan sebagai suatu penguasaan hak atas tanah saja.

2. Sulitnya pembuktian bila terjadi sengketa.

Kita tahu bahwa dalam alat bukti yang dimaksud ini adalah sertifikat, tentunya sertifikat alat bukti yang sah dan kuat menurut pendaftaran tanah atau hukum pertanahan. Kenapa? Karena sertifikat merupakan alat bukti yang outentik artinya sah menurut hukum dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Timbul suatu pertanyaan, bagaimana bila alat buktinya berupa surat penguasaan hak atas tanah saja atau



dokumen-dokumen yang lainnya. Jelas ini bertentangan dengan hukum acara kita. Bahwa setiap alat bukti berupa tulisan dapat dianggap sebagai alat bukti. Jadi disini adanya perebedaan persepsi mengenai alat bukti. Tapi bila sengketa dalam penyelesaiannya melalui pengadilan, maka hakim melihat kembali bahwa kedudukan sertifikat itu sah menurut hukum

Untuk mendapatkan alat bukti yang kuat hal ini adalah berupa sertifikat tentu saja harus melalui pendaftaran tanah. Dan dilakukanlah pendaftaran pertama kali. Ada 7 (tujuh) langkah yang perlu dilakukan untuk memperoleh hak berupa sertifikat, yaitu;

Pastikan pemohon mempunyai dokumen asli dari banyak kemungkinan macam dokumen, seperti ;

- a. petuk pajak bumi / Landrente, girik, pipil, atau kekikir.
- b. akta yang dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat/Kades/Lurah.
yang berisikan pernyataan pemindahan hak dari si A kepada si B yang dibuat “dibawah tangan”.
- c. surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh kantor pelayanan PBB.
- d. Groose akta Eigendom, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah Eigendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.
- e. surat keputusan pejabat agrarian yang berwenang berisikan pernyataan pemberian hak milik dari negara / pemerintah kepada pemegang hak
- f. risalah lelang denganm dibuat oleh pejabat lelang.
- g. surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah/pemda.

Dari dokumen diatas bila tidak ada, maka bisa dokumen lain, seperti :

- a. Bukti-bukti:



- surat pernyataan dari pemegang hak yang menyatakan menguasai secara aktual tanah sekurang-kurangnya 20 tahun secara berturut-turut atau telah memperoleh hak penguasaan hak tersebut dari pihak-pihak lain, yang totalnya 20 tahun.
 - bahwa penguasaan tersebut telah dilakukan dengan itikad baik
 - tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain, maka dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat adat /desa/kelurahan.
 - tidak dalam keadaan sengketa
 - pernyataan apabila tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan, maka harus bersedia dituntut di muka hakim.
- b. adanya keterangan dari Kades/Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dapat dipercaya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bermukim di desa/kelurahan dimana lokasi itu ada.

Demikian pula pengurusan hak yang sistematis, perbedaannya hanya terletak pada inisiatif, panitia Ajudikasi dan pembiayaan pendaftaran. Pemegang hak mengajukan permohonan ke panitia Ajudikasi dilengkapi dengan syarat-syarat dan prosedur yang tidak jauh berbeda dengan diatas.

Khusus untuk Hak Membuka Tanah (HMT) adalah bagi tanah-tanah negara bebas, yaitu tanah yang belum ada dibebani hak atasnya. HMT ini dapat sebagai alas hak, yang secara kelembagaan bukan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melainkan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Namun demikian, HMT tetap dibatasi dan kendalikan dalam pembatasan memperoleh HMT. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya sebagai dasar hukum yang



melindungi aset negara sekarang ini dinilai sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan yang ada.

Undang-Undang tersebut dinilai memberikan kelonggaran terhadap pihak-pihak yang ingin memiliki aset negara, khususnya aset tidak bergerak seperti tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 hanya mengatur aset negara dalam arti sempit, yaitu tanah milik negara yang dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga tidak menyangkut aset negara dalam bentuk lain.

Aset negara dalam pengertian yuridis-normatif adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, seperti hibah/sumbangan, pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, ketentuan undang-undang, atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.³¹

Dalam memperoleh HMT kemudian dibuktikan dari penetapan dari daerah/Penetapan berupa SKT atau SPPT dan sekarang dengan berlakunya UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah ada kewenangan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN). IMTN ini berlaku setelah berlakunya UU No 23 Tahun 2014. Nmaun demikian bukan berarti bukti yang telah ada tidak diakui, justru bukti yang telah ada tetap diakui negara seperti SKT/SPPT.

Fakta di lapangan seseorang memiliki dengan menguasai tanah yang buktinya berupa SKT/SPPT lalu dengan terbukanya wilayah tersebut mejadi tidak lagi terisolasi, maka ada peluang untuk menghidupkan asetnya agar bernilai. Sehingga untuk meningkatkan nilai atas tanah tersebut, yang dulunya tanah tersebut dengan SKT/SPPT dipergunkaan untuk kebun. Lalu berubah fungsinya untuk dimatangkan agar bisa dimanfaatkan dan bernilai untuk perumahan atau permukiman.

³¹ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah



Dari fakta ini, maka secara hukum diperlukan adanya IMTN (bila belum ada SKT/SPPT), Izin pematangan lahan yang peruntukannya adalah perumahan atau permukiman. Ketika proses ini dijalani, maka ada kewajiban bagi pemegang kuasa atas tanah tersebut, selain mematangkan tanah sebagai tahap awal. Juga bagi pemilik berkewajiban untuk merencanakan lokasi atas tanahnya berupa pembagian kavlingan tanah untuk rumah dalam suatu perumahan dalam kawasan permukiman. Dalam lokasi tersebut wajib dipenuhi bagi pemilik menyediakan jalan akses dari akses luar atau umum ke lokasi itu secara teratur.

Hal ini sebagai prasarana berupa penyediaan lokasi untuk jalan lingkungan perumahan tersebut yang telah tergambar dalam RDTR dan PZ. Termasuk pemenuhan fasilitas publik lainnya seperti penyalpan lahan drainase kanan dan kiri jalan, Adanya area bermain anak-anak sebagai area terbuka hijau dan kewajiban lain seperti lahan untuk menempatkan fasilitas umum listrik (tiang listrik), kalur pipa air bersih, jalur telekomunikasi dll.

Dalam hak penguasaan tanah atau hak atas tanah itu ada pemenuhan fasilitas umum, maka ada kewajiban pemegang hak SKT/SPPT bahkan SHM, menyerahkan kepada negara atau Pemerintah Daerah. Penyerahan ini, maka beralihlah fasilitas berupa prasaran, saran dan utilitas di dalam perumahan yang diadakan oleh pemilik (privat) menjadi hak publik atau menjadi aset negara/daerah kabupaten/kota. Penyerahan tersebut pada tingkat Kabupaten/Kota dalam rangka menjamin kepastian hukum dipandang perlu untuk mengaturnya dalam Perda Kota Bontang.

3.2.2. Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan dan Turunannya terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman



Sesuai dengan UU nomor 1 tahun 2004 pasal 1 angka 1, barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

PP 27 tahun 2014 mendefinisikan Barang Milik Negara (BMN) pada pasal 1 angka 1 sebagai semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Dengan demikian definisi BMN pada UU no 1 tahun 2004 dengan PP 27 tahun 2014 adalah sama. Barang Milik Negara ini merupakan bagian dari aset pemerintah yang dikelola sendiri oleh Pemerintah atau oleh pihak lain. Barang milik Negara ini meliputi:

- (a) Persediaan;
- (b) Tanah;
- (c) Gedung dan Bangunan; Jalan, Irigasi dan Jaringan;
- (d) Aset Tetap lainnya;
- (e) Konstruksi dalam Pengerjaan
- (f) Aset Tak berwujud,

Aset Kemitraan dengan pihak ketiga serta aset lain-lain. Persediaan merupakan aset yang berupa:

- (1). Barang atau perlengkapan (*supplies*) yang digunakan dalam rangka kegiatan operasional pemerintah;
- (2) Bahan atau perlengkapan (*supplies*) yang akan digunakan dalam proses produksi;
- (3) Barang dalam proses produksi yang dimaksudkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat;
- (4) Barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat dalam rangka kegiatan pemerintahan.

Tanah adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai. Termasuk dalam klasifikasi tanah ini adalah tanah

yang digunakan untuk gedung, bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan. Suatu barang berwujud dapat diakui sebagai asset tetap apabila mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan, biaya perolehan aset dapat diukur secara andal, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal entitas, dan diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan.



3.2.3. Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan UU yang fokus mengatur bagaimana pembangunan rumah, perumahan dalam suatu kawasan yang disebut kawasan permukiman. Jadi perumahan dan kawasan permukiman tidak bisa dipisahkan. Pengertian perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan Pasal 1 angka 1, berbunyi:

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.

Untuk perumahan sendiri diberikan definisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kemudian pengertian kawasan permukiman sendiri lebih luas dari perumahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3, yaitu:

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau

lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Kembali lagi pada perumahan, bahwa perumahan dibangun dengan berbagai pertimbangan, yaitu:

- (1) pertimbangan jenisnya, maka perumahan dapat berupa (1) rumah komersial;
- (2) rumah umum;
- (3) rumah swadaya;
- (4) rumah khusus, dan
- (5) rumah negara.

Sedangkan bentuk rumah dalam perumahan bisa ditentukan pada 3 (tiga) bentuk, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), yaitu: (a) rumah tunggal, (b) rumah deret, dan (3) rumah susun.

Selanjutnya dalam perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 perumahan wajib dilengkapi dengan pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 47 ayat (1) berbunyi:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pembangunan perumahan itu bisa dilakukan oleh Pemerintah melalui program nasional, pemerintah daerah provinsi sebagai program pemerintah daerah provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai program pemerintah Kabupaten/Kota. Pembangunan perumahan juga bisa dilakukan setiap orang (orang dan badan hukum), sebagai pihak swasta dalam pembangunan perumahan yang orientasinya adalah keuntungan (profit oriented), tetapi program pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah, daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota lebih mengedepankan pada benefit, bukan profit. Karena hakekatnya adalah pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan atas terpenuhinya kebutuhan papan. Tetapi keduanya baik Pemerintah dan pemerintah daerah, dan setiap orang wajib memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) UU No 1 Tahun 2011, berbunyi:



Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.

Rencana yang dimaksud tentu saja selain rencana pembangunan perumahan dalam menentukan struktur lahan, ukuran luas lahan perumahan dan perunit, rencana pemenuhan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas. Rencana tersebut juga wajib disesuaikan dengan RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR Kabupaten/Kota. Kesesuaian dan sinkronisasi rencana itu penting sebagai dasar dalam memperoleh izin. Rancangan dimaksud terkait dengan rancangan tata ruang perumahan dan rancangan struktur bangunan, serta rancangan dalam pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas. Karena pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas wajib memenuhi persyaratan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3), sebagai berikut:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian; dan
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas.

Untuk pemenuhan dalam pembangunan perumahan oleh Pemerintah, Daerah Provinsi, dan Kabupaten/Kota yang dilaksanakan atas program pemenuhan kebutuhan masyarakat tidak mampu atau pra sejahtera, maka tidak ada penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas. Karena otomatis telah menjadi kewajiban dan sebagai aset pemerintah, provinsi, dan kabupaten/kota.

Namun demikian berbeda dengan perumahan yang dibangun oleh setiap orang (orang dan badan hukum), karena kepemilikan pribadi (privat), maka ada proses khusus untuk dapat mengalihkan kepada pemerintah mengingat prasarana, sarana, dan utilitas itu sebagai area publik. Sebagai area publik, maka kepemilikan privat itu beralih menjadi kepemilikan publik. Artinya menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai penerima. Penyerahan ini dilakukan tentu saja harus dilandasi pada



dasar hukum yang melekat dalam Pasal 47 ayat (4) UU No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban ini berlaku bagi setiap orang dalam melakukan pembangunan perumahan yaitu menyerahkan kepada pemerinah kabupaten/kota setelah selesai dibangunnya prasarana, sarana, dan utilitas tersebut. Sepanjang tidak dilaksanakan atau belum diselesaikan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas, maka tidak ada kewajiban untuk menyerahkannya kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Persoalannya bisa saja muncul atas tuntutan (Postolat) dari masyarakat penghuni atau calon penghuni diperumahan tersebut untuk mendesak pemiliknya yaitu orang atau badan hukum untuk menyelesaikan prasarana, sarana, dan utilitas dibangun. Karena bisa saja perjanjian privat antara pemilik perumahan dengan calon penghuni atau penghuni tidak akan menyelesaikan pembayaran atau pelunasan pembelian rumah diperumahan tersebut.

Hal lain bisa saja dari Pemerintah Kabupaten/kota mensikapi dengan berinisiatif untuk membantu menyelesaikan dengan berperan agar pemilik perumahan menyelesaikan atau sambil ada penyerahan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota seperti pembangunan jalan lngkungan perumahan itu dikerjakan Pemerintah Daerah, karena termasuk sebagai fasilitas umum. Tetapi dengan catatan untuk itu ada penyerahan kepada pemerintah Kabupaten/kota atas kesepakatan bersama pemilik dengan pemerintah kabupaten/kota. Apabila kewajiban tidak dilaksanakan pemilik perumahan, maka Pemerintah Kabupaten/Kota bisa mengambil tindakan hukum secara administrasi.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas telah selesai harus diserahkan. Tetapi dalam ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU no 1 Tahun 2011 tersebut di akhir kalimatnya “sesuai dengan ketentuan





peraturan perundang-undangan”. Kalimat ini mengisyaratkan bahwa pembuat UU mengalami keragu-raguan dalam menentukan bentuk hukum yang mengaturnya, atau tidak mengetahui apakah telah ada aturan teknis yang mengatur penyerahan tersebut atau belum. Sebelum dibentuk dan disahkannya UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka secara teknis telah ada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah. Instrumen hukum yang digunakan sebagai dasar dalam permendagri ini adalah masih menggunakan UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Namun sampai sekarang amanat Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum diatur dengan peraturan yang baru. Sehingga dengan demikian sepanjang masih relevan Permendagri ini dijadikan sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk menyelenggarakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut.

Kritik:

- Bahwa daya ikat peraturan menteri Dalam negeri bersifat pedoman. Pedoman ini bukan atas kehendak politik, karena kehendak politik di daerah adalah sebagai kehendak dari penyelenggara pemerintahan daerah yaitu DPRD dan Pemerintah daerah. Sehingga untuk penyerahan Prasaran, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman diikat dengan produk hukum daerah yaitu perda, karena adanya kesepakatan bersama DPRD dan Kepala Daerah yang mengatur tentang hak dan kewajiban bagi setiap orang (orang dan badan hukum) atas kepemilikan perumahan (privat). Hal yang diatur pula adalah larangan, termasuk mekanisme penyerahan itu dengan disertai dengan kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dengan setiap orang dan pernyataan oleh setiap orang untuk bersedia menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang



dalam proses penyelesaian dan selesai dibangun. Dari sini maka terjadi penambahan aset negara (daerah) dari hak privat mejadi hak publik yang bisa dilanjutkan pembangunannya oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Tentu saja hal itu sepanjang penggunaannya adalah untuk kepentingan umum atau kepentingan publik masyakat luas terlebih masyarakat di dalam perumahan tersebut. Dengan demikian ada beban biaya melalui APBD yang harus membiayai kelanjutan pembangunan (pemeliharaan).

- Bahwa Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 ayat (4) Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, adalah sama dengan ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sehingga disimpulkan bahwa dalam perda tersebut tidak ada norma baru yang dibuat sebagai penjabaran Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tersebut. Karena dikembalikan penyerahannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka tidak ada penegasan dalam Pasal 22 ayat (4) Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tersebut. Sehingga wajarlah apabila dalam politik hukum DPRD berinisiatif untuk membentuk Perda Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propemperda) tahun 2021 ini.
- **Legal Opinion:**
Seharusnya konstuksi norma yang dimuat dalam Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman memuat substansi norma yang menjabarkan dari tugas dan wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan Perumahan dan

Kawasan Permukiman. Salah satu kewenangan itu menjabarkan mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman karena di dalamnya itu sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat kata “harus” artinya disamakan dengan “wajib” untuk dilakukan, sehingga perbuatan yang dilarang dan tidak boleh ditinggalkan, apabila ditinggalkan maka berimplikasi pada sanksi, baik sanksi pidana, perdata, dan administrasi. Sehingga seharusnya dalam Perda tersebut, tidak lagi mengadopsi ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011, melainkan menegaskan untuk mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas diatur dengan Peraturan Walikota. Namun karena tidak ada penegasan, sementara dalam penyerahan yang “harus” dan disamakan dengan “wajib” maka ada larangan dan sanksi pidana terutama administrasi. Sehingga tidak ada jalan lain adalah dengan membentuk Perda tentang Penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan kawasan permukiman.





4.1. Landasan Filosofis

Basis pemahaman hukum di Indonesia adalah segala sesuatu diatur secara tertulis dan legal dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Seluruh sistem hukum mempunyai struktur piramidal, mulai dari yang abstrak (ideologi negara dan UUD) sampai yang konkrit (Undang-Undang dan peraturan pelaksanaan). Menurut Hans dan Nawiasky dalam Abdul Ghofur Anshori "*Theorie von Stufenbau des Rechtsordnung*" ada empat kelompok penjenjangan perundang-undangan:

1. Norma dasar (*grundnorm*). Norma dasar negara dan hukum yang merupakan landasan akhir bagi peraturan-peraturan lebih lanjut.
2. Aturan-aturan dasar negara atau konstitusi, yang menentukan, norma-norma yang menjamin berlansungnya negara dan penjaminan hak-hak anggota masyarakat. Aturan ini bersifat umum dan tidak mengandung sanksi, maka tidak termasuk perundang-undangan.
3. Undang-undang formal yang di dalamnya telah masuk sanksi-sanksi dan diberlakukan dalam rangka mengatur lebih lanjut hal-hal yang dimuat dalam undang-undang dasar.
4. Peraturan-peraturan pelaksanaan dan peraturan-peraturan otonom.³²

Sehingga peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk dengan mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai

³²⁾ Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Jogjakarta, Gadjah Mada University Press, hlm 42

moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum.

Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Negara Indonesia sebagaimana diidealkan dan dicita-citakan oleh *the founding fathers* adalah sebagai Negara Kesejahteraan (*Welfare Staat*). Negara kesejahteraan adalah suatu negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi, sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal**, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah 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 sbg salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia.

Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab tersebut maka Pemerintah mengundang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terkait dengan hak bertempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Kota Bontang sebagai kota industri ternyata masyarakatnya tidak semua sejahtera. Dari data yang diperoleh angka kemiskinan di Bontang Tahun 2020.Potret jumlah penduduk miskin penduduk Kota Bontang dapat dilihat pada tabel di bawahini:

Tabel 4.1: Data Kemiskinan Kota Bontang³³

No	Indikator	Tahun 2019	Tahun 2020
1	Persentase penduduk miskin	4.22 %	4.38 %
2	Jumlah penduduk miskin (ribu jiwa)	7.47 %	7.91 %
3	Indeks keparahan kemiskinan	0.08	0.09
4	Indeks kedalaman kemiskinan	0.42	0.54
5	Garis kemiskinan (rupiah/kapita/bulan)	582.188	636.491

Sumber: Data dari Badan Pusat Statistik Kota BontangTahun 2020



Dari data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bontang tahun 2020, angka kemiskinan justru mengalami kenaikan dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun 2020, angka kemiskinan tercatat mencapai 4,38 persen. Angka ini sedikit lebih tinggi dari tahun sebelumnya, yang hanya 4,22 persen. Artinya, terdapat persentase kenaikan hingga 0,16 persen. Peningkatan karena ada banyak faktor salah satunya adalah diperkirakan karena pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) yang menghantam kondisi perekonomian warga, termasuk juga pertumbuhan ekonomi dan tingkat pengangguran. Dampak dari Covid-19 ini akan berlarut-larut di tahun berikutnya.

Tentu saja keadaan rumah mereka sudah dapat dinilai bahwa terjadi kekumuhan tempat tinggal di beberapa kantong wilayah di Kota Bontang terjadi di Kecamatan Utara seperti Bontang Kuala, di Bontang Selatan, terbukanya lahan untuk perumahan mengingat lahan yang masih sedikit penduduknya.

Namun demikian peran swasta yaitu setiap orang yang melakukan usaha (*business property*) pada hakekatnya diatas hak pribadi (privat) ada hak publik yang wajib disediakan olehnya. Disinilah diperlukan ketauladanan sikap dan perilaku bukan hanya karena adanya kewajiban dari Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah Kota Bontang untuk selanjutnya di rawat, dan melanjutkan pengelolaannya atas aset berupa prasarana, sarana, dan utilitas. Karena diatas tanah hak pribadi itu ada fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, berbunyi:

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Penyerahan hak privat menjadi hak publik sebagai prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 sebagai wujud implementasi dari ketentuan Pasal 6 UUPA.

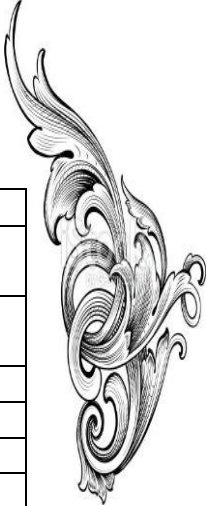
4.2. Landasan Sosiologis

Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas di Kota Bontang selama ini tidak dilakukan secara pasti. Hal ini karena tidak adanya payung hukum di daerah Bontang yang mengatur apa saja kewajiban pengembang (*developer*), larangan apa saja, dan sanksi apa saja. Tentu saja adanya penyerahan ini memberikan manfaat kepada calon penghuni atau penghuni perumahan yang telah dibangun. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas yang kemudian perawatan dan selanjutnya menjadi aset daerah dan menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah Kota Bontang. Penyerahan yang tidak dilakukan, memberikan kerugian kepada masyarakat penghuni perumahan karena kewajiban pengembang (*developer*) untuk lepas dari tanggungjawabnya. Sehingga desain kewajiban tersebut sudah dimulai dari sejak pengembang (*developer*) baik perorangan maupun badan hukum untuk melaksanakan kewajibannya.

Sebagai suatu perbandingan di lapangan pengembang (*developer*) perorangan atau badan hukum data tahun 2016 hanya ada 16 (enam belas) pengembang, sedangkan tahun 2020 sebanyak 24 (dua puluh empat) (lihat tabel 2.3). Sehingga selama kurun waktu 4 (empat) tahun ada kenaikan jumlah pengembang (*developer*) sebanyak 8 (delapan) orang atau badan hukum. Secara lengkap data tahun 2016 sebagai berikut:

Tabel 4.2: Data Pengembang (Developer) Tahun 2016

No	Perumahan	Pengelola	Lokasi	Jumlah	Tingkat Hunian
1	Perumahan Bontang Permai	Swasta	Kel. Api-api	100	
2	Pesona Bukit Sintuk	Swasta	Kel Belimbing	600 (120)	60%
3	BSD KIE (Bukit Sekatup Damai)	Swasta	Kel. Gn Elai	310	75%
4	Pama Persada	Swasta	Kel. Bontang Lestari	224 (172)	60%
5	HOP PT. Badak (HOP I,II,III)	Swasta	Kel. Satimpo	281	
6	HOP PT. Badak (HOP VI)	Swasta	Kel. Gn Elai	259	
7	KCY (Kaltim Ciptayasa)	Swasta	Kel. Api-Api	249	



8	Disnaker	Swasta	Kel. Telihan	53/58	80%
9	Korpri I	Swasta	Kel. Bontang Lestar	1000 (240)	
10	Korpri II	Swasta	Kel. Bontang Lestari	300	
11	Rudal	Swasta	Kel. Gn. Elai	155	
12	Polres	Swasta	Kel. Gn. Elai	105	
13	STM Negeri	Swasta	Kel. Gn. Elai	69	
14	Lembah Asri	Swasta	Kel. Belimbing	300 (85)	40%
15	KPR-BTN PKT	Swasta	Kel. Gn. Elai	750	
16	Indominco	Swasta	Kel. Telihan	-	

Sumber : RP4D Kota Bontang 2006

Ini menunjukkan tingkat kebutuhan rumah teratur dalam perumahan sangat dibutuhkan masyarakat Bontang. Besarnya manfaat penyerahan tersebut, mengingat setelah selesai hak dan kewajiban antara pengembang (developer) orang atau badan hukum dengan penghuni perumahan (pembeli), maka telah selesailah kewajiban pengembang (developer). Atas perawatan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi “tidak bertuan”. Sementara fasilitas tersebut penggunaannya adalah untuk kepentingan publik.

4.3. Landasan Yuridis

Sebagai awal dalam memberikan dasar-dasar berpikir pada landasan yuridis, maka penting diberikan gambaran mengenai pengertian kepastian sebagai upaya menjamin dan memastikan adanya landasan yuridis. Menurut Ahmad Ali berpendapat, “kepastian hukum atau *Rechtssicherheit, security, rechtszekerheid*, adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah “*Law Sicherheit durch das Recht*,” seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).³⁴

Oleh karena itu berhubungan dengan kepastian ini ada 4 (empat) makna, yaitu :

³⁴⁾ Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm 292



- 1). Bahwa hukum positif, artinya bahwa isinya adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- 2). Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, kesopanan.
- 3). Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- 4). Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.³⁵

Kepastian hukum harus selalu di junjung apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut, karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Dari sini nampak bahwa bagi kaum positivistik adalah kepastian hukum yang dijamin oleh penguasa. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi.

Namun demikian, pada paradikma positivistik bahwa sistem hukum tidak diadakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat, melainkan hanya sekedar melindungi kemerdekaan individu. Kemerdekaan individu tersebut senjata utamanya adalah kepastian hukum. Paradigma positivistik berpandangan, demi kepastian hukum maka keadilan dan kemanfaatan boleh dikorbankan. Pandangan positivistik yang telah mereduksi hukum sehingga telah menjadi sesuatu yang sederhana, linear, mekanistik dan deterministik maka apabila dilihat lagi hukum tidak lagi sebagai pranata manusia melainkan hanya sekedar media profesi.³⁶

Akan tetapi karena sifatnya yang deterministik, maka aliran ini

³⁵⁾ Ahmad Ali, *Op.Cit*, hlm 293

³⁶⁾ Jimly Asshidiqie, 2009, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, halaman 22



memberikan suatu jaminan kepastian hukum yang sangat tinggi. Artinya masyarakat dapat hidup dengan suatu acuan yang jelas dan ketaatan hukum demi ketertiban bermasyarakat yang merupakan suatu keharusan. Karena tanpa kepastian hukum, setiap orang tidak akan mengetahui apa yang harus diperbuat yang pada akhirnya akan menimbulkan keresahan.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.³⁷

Menurut Friedrich Julius Stahl,³⁸ seorang pelopor hukum Eropa Kontinental, ciri sebuah Negara hukum antara lain adalah adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, adanya pemisahan atau pembagian kekuasaan, pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan (*wetmatigheid van bestuur*) serta peradilan administrasi dalam perselisihan. Konsep Negara hukum disamping mencakup perihal kesejahteraan sosial (*welfare state*), kini juga bergerak kearah dimuatnya ketentuan perlindungan hak asasi manusia dalam konstitusi tertulis satu negara.

Ketidakpastian penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman di Kota Bontang

³⁷⁾ *Ibid*

³⁸⁾ *Ibid*



menyebabkan sulitnya Pemerintah Kota Bontang menjalin dan mengambil tindakan untuk memaksakan kewajiban kepada pengembang, mengingat Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman "harus diserahkan". Meskipun bentuk penyerahan, perintah, hak dan kewajiban, larangan dan sanksi tidak dirinci lebih lanjut di daerah, karena dikembalikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Secara jujur harus disampaikan, bahwa ada kekeliruan melakukan konstruksi hukum di awal ketikan politik hukum pemerintahan Kota Bontang membentuk Perda No 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dimana Perda tersebut, tidak menjabarkan norma-norma tugas dan wewenang Pemerintah Daerah Kota Bontang, Hak dan Kewajiban, bentuk dan mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas. Norma yang sama dengan Norma terdapat di dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 menyebabkan terjadi "ambiguitas" atas perintah dan bentuk perintah menjadi kabur.

Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum dalam membentuk perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman, maka instrumen hukumnya sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jo UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
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 beberapakali 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. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Untuk membangun konstruksi hukum penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman tersebut perlu ditegaskan dulu sebagai berikut:

1. Pengertian umum
 - a. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
 - b. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.



- c. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
- d. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
- e. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
- f. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- g. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

2. Bentuk Prasana, sarana, dan utilitas

a. Prasana:

- 1. jaringan jalan;
- 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
- 4. tempat pembuangan sampah.

b. Sarana:

- 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- 3. sarana pendidikan;
- 4. sarana kesehatan;
- 5. sarana peribadatan;
- 6. sarana rekreasi dan olah raga;
- 7. sarana pemakaman;
- 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- 9. sarana parkir.



c. Utilitas:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

Kemudian sesuai perintah dalam Pasal 26 PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan:

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

Bahwa untuk pemanfaatan dapat digunakan sebagai kegiatan usaha terbatas diatur dengan peraturan daerah. Oleh karena itu pengdalam Pasal 26 ayat (3) PP No 14 Tahun 2016 itu melalui Perda tentang Gangguan. Sehingga tematik Raperda yang dibentuk ini adalah: **Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman**

**5.1. Jangkauan Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Jangkauan dari konstruksi hukum pembentukan Perda yang mengatur tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu:

1. Jangkauan kewilayahan adalah seluruh wilayah administrasi Kota Bontang.
2. Jangkauan subyek hukum adalah peraturan ini diperuntukkan bagi pengembang (developer) baik orang maupun badan hukum yang melaksanakan kegiatan usaha pembangunan area industri, perdagangan, dan khususnya perumahan dan kawasan permukiman, termasuk juga jangkauan subyek hukum bagi penghuni rumah yang pemanfaatannya untuk kegiatan usaha terbatas.
3. Jangkauan subyek hukum untuk pengambil keputusan dan kebijakan, yaitu adalah Pemerinh Kota Bontang selaku penerima hasil penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sehingga sebagai aset daerah dan dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.
4. Jangkauan untuk obyeknya adalah prasarana, sarana dan utilitas.

5.2. Arah Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Pembentukan perda ini di arahkan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum sehingga terjamin keberlangsungan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas baik di kawasan perdagangan, kawasa industri, perumahan dan kawasan permukiman.

2. Menentukan kepastian status dari hak privat menjadi obyek hak publik yang pemegang (subyeknya) adalah Pemerintah Daerah dan menjadi penambahan menjadi aset daerah sehingga tunduk pada pengelolaan barang dan jasa.

5.3. Ruang Lingkup Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Judul asal dari Propemperda:

Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Umum Kawasan Permukiman

Usulan Judul dari Tim:

Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Alasan judul:

- Bahwa sesuai dengan judul dalam Propemperda sebagai inisiatif DPRD Kota Bontang tahun 2021 memberikan tema “Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman”. Setelah dilakukan kajian dan evaluasi produk hukum daerah kota Bontang yang telah ada, maka kata “Pengelolaan” tidak diperlukan. Pertama-tama perlu dijelaskan bahwa maksud dari kata “pengelolaan” dapat ditafsirkan pada 2 (dua) arah pengaturan. Pertama “pengelolaan” ditujukan kepada Pengembang (developer) sebagai pemilik baik orang atau badan hukum. Kedua kata “pengelolaan” ditujukan bagi pengambil keputusan yaitu Pemerintah Daerah Kota Bontang. Kenapa tidak diperlukan, karena ada 2 alasan, yaitu:

- 1) Pengelolaan ditujukan kepada pengembang (developer) baik orang maupun badan hukum, bahwa pengelolaan tersebut sudah menjadi satu kesatuan dengan perumahan yang dibangun, apalagi ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No1 tahun 2011 mewajibkan “harus diserahkan”, dimaknai bahwa hal tersebut sudah menjadi satu kesatuan dalam pengelolaan perumahan.





- 2) Pengelolaan ditujukan kepada Pemerintah Daerah Kota Bontang, tidak diperlukan karena dengan telah dilakukan penyerahan, maka otomatis ada kewajiban Pemerintah untuk mengelolanya, mulai mendata dan menjadikannya sebagai aset daerah, kecuali kemudian diserahkan baik melalui hibah atau wakaf untuk sarana dapat dilaksanakan sendiri oleh pemerintah daerah atau itu tadi dikelola oleh pihak ketiga berupa yayasan. Sehingga prasarana, sarana, dan utilitas otomatis menjadi pengelolaan barang milik daerah.
- Bahwa hasil evaluasi pada Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tepatnya Pasal 26 ayat (3) tidak menegaskan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur dengan produk hukum daerah apa misalnya seperti peraturan walikota. Kalau pun diatur dengan perwali, persoalan normanya dalam perda tersebut tidak ada norma yang mengatur bentuk, sistem, hak dan kewajiban, perintah dan larangan atas prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman tersebut. Karena norma dalam Pasal 26 ayat (3) tersebut adalah sama dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) UU No 1 tahun 2011.
 - Bahwa untuk pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman seharusnya ditambahkan pengaturan norma pemanfaatan rumah sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 26 ayat (3) PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sementara dalam Perda No 1 tahun 2018 tersebut tidak mengatur hal tersebut. Oleh karena itu karena adanya mandatory tersebut, tim berpendapat dalam konstruksi peraturan daerah yang dibentuk ini untuk mengatur

pemanfaatan rumah itu terkait dengan Perda tersendiri yang mengatur tentang Gangguan.

2. Konsideran menimbang

- a) bahwa perkembangan pembangunan dan pertumbuhan penduduk menyebabkan bertambahnya permintaan hunian bagi masyarakat sehingga diperlukan peningkatan kualitas lingkungan permukiman dan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk dapat mengases fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas umum, atau ruang berusaha sebagai upaya peningkatan ekonomi skala menengah kecil dan menengah;
- b) bahwa permukiman yang diselenggarakan oleh perusahaan perumahan (pengembang) wajib penyediaan dan mengelola prasarana, sarana dan utilitas umum yang berkualitas sebagai satu kesatuan dari sistem perizinan perumahan dan permukiman;
- c) bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, dan huruf b, Perlu Menetapkan Peraturan Daerah Tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3. Konsideran mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1956 tentang Pembentukan Provinsi Kalimantan Barat, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1106);
3. Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Timur, Kabupaten Kuatai Barat, dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839),





sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia 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);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. 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);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587); sebagaimana telah diubah beberapa kali dan perubahan 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 Tahun 2007 Nomor 5679);

9. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara RI Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5871);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
 11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 12. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019-2039, (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 47).
4. Ketentuan Umum
- 1) Daerah adalah Kota Bontang.
 - 2) Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
 - 3) Walikota adalah Walikota Bontang.
 - 4) Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bontang.

- 
- 5) Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota yang bertugas di bidang sarana-prasarana perkotaan.
 - 6) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan
 - 7) Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
 - 8) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
 - 9) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dilakukan, baik oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Pusat maupun Pihak Ketiga
 - 10) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
 - 11) Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
 - 12) Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
 - 13) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
 - 14) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum yang selanjutnya disebut pemanfaatan adalah pihak yang diberikan



hak untuk pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum
Pemerintah Daerah

- 15) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
- 16) Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
- 17) Pengawasan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah upaya untuk memberikan jaminan agar pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup

a. Asas

- a. Kepentingan Umum adalah penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai bagian dari kepentingan publik dan dipergunakan untuk kepentingan bersama.
- b. Akuntabilitas adalah proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari hak privat menjadi hak publik yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai peraturan perundang-undangan.
- c. Keterbukaan adalah masyarakat mengetahui, prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sehingga memang untuk kepentingan bersama.
- d. Kepastian hukum adalah menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.



- e. Keberpihakan adalah Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman.
- e. Keberlanjutan adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

b. Tujuan

- 1. Tercapainya jaminan kepastian hukum status prasarana, sarana, dan utilitas setelah adanya penyerahan dari pengembang kepada pemerintah Daerah;
- 2. Adanya jaminan keberlanjutan pelaksanaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas
- 3. Tercapainya kondisi lingkungan yang tertib dan rapi sehingga tetap terjaga kelestarian lingkungan baik dalam perencanaan, pelaksanaan pembangunan dan pemeliharaan sebagai keberlanjutan prasarana, sarana, dan utilitas.

c. Ruang Lingkup

- 1) Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- 2) Tim Verifikasi
- 3) Pelaporan
- 4) Pembiayaan
- 5) Pembinaan dan Pengawasan
- 6) Larangan
- 7) Sanksi Administasi
- 8) Sanksi Pidana

6. Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Penyediaan Parasarana dan Sarana

- a. Kewajiban penyediaan Prasarana, sarana, dan utilitas pada tempat yang ditentukan:
 - 1) Perumahan dan kawasan permukiman
 - 2) Kawasan Industri



3) Kawasan Perdagangan

b. Prasarana, sarana, dan utilitas

Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman antara lain:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

Ketentuan Luas Efektif

Penyediaan Prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman menggunakan perhitungan luas lahan efektif meliputi:

- a. luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas lahan efektif paling besar 70%;
- b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka



luas lahan efektif paling besar 60%;

- c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 55%.

Luas prasarana dan utilitas ditentukan sebagai berikut:

- a. untuk luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 25%;
- b. untuk luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%;
- c. untuk luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%.

Luas sarana ditentukan sebagai berikut:

- a. luas wilayah perencanaan paling kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas sarana paling kecil 5%;
- b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas sarana paling kecil 10%;
- c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas sarana paling kecil 15%.

Kewajiban Pengembang

Setiap Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah dengan proporsi:

- a. Untuk luas lahan kurang dari 1 Ha (satu hektar) sampai dengan 20 Ha (dua puluh hektar), paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.
- b. luas lahan diatas 20 Ha (dua puluh hektar) paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.

Setiap Pengembang Perumahan Rusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;

- 
- b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan Lingkungan Hunian; dan
 - c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan kenyamanan.

Jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dituangkan pada Rencana Tapak yang dilegalisasi oleh instansi terkait di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyerahan

Setiap Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan harus memenuhi kriteria:

- a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
- c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
- b. telah sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan dengan ketentuan:

- a. sarana wajib diserahkan oleh pengembang setelah pembangunannya mencapai paling sedikit 50% (lima puluh persen) dan paling banyak 90% (sembilan puluh persen) dari keseluruhan sarana yang akan dibangun sesuai dengan rencana tapak; dan



- b. prasarana dan utilitas wajib diserahkan oleh Perusahaan/Pengembang setelah pembangunan mencapai paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dan paling banyak 90% (sembilan puluh persen) dari prasarana dan utilitas yang akan dibangun sesuai dengan rencana tapak.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan:

- a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
- b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Penyerahan prasarana, dan utilitas perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun. Tanah siap bangun berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

- e. Persyaratan penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:
 - 1. umum;
 - 2. teknis; dan
 - 3. administrasi

Persyaratan umum, meliputi:

- 1. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
- 2. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.



Persyaratan administrasi harus memiliki:

1. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
3. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
4. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Pengembang wajib melakukan perawatan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman kecuali yang sudah diserahkan kepada pemerintah daerah. Pemerintah Daerah wajib melakukan proses pengambilalihan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang ditelantarkan dan belum diserahkan oleh pengembang karena pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

Pengembang yang tidak di ketahui kedudukan dan keberadaannya memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang telah disampaikan oleh Dinas Teknis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari kalender; dan
- b. tidak adanya jawaban setelah diumumkan di media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

Walikota mendaftarkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan

aset atas PSU kedalam Daftar Barang Milik Daerah. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, utilitas melakukan pencatatan kedalam Daftar Barang Milik Daerah dan menempatkan penanda prasarana, sarana, dan utilitas sebagai milik daerah dan peruntukannya.

Pengembang yang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap maka kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas akan diperhitungkan dalam pengurusan/penyelesaian harta pailit oleh curator. Putusan Pengadilan yang tercatat menjadi kekayaan milik daerah wajib dicatatkan kedalam Daftar Barang Milik Daerah.

Verifikasi

Walikota wajib membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Mekanisme kerja tim verifikasi ditetapkan dengan Peraturan Walikota. Tim Verifikasi dibentuk untuk melakukan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dengan komposisi tim terdiri atas unsur:

- a. Sekretaris Daerah;
- b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
- c. ATR/Badan Pertanahan Nasional;
- d. Instansi teknis terkait;
- e. Camat pada wilayah kecamatan di area perumahan dan permukiman yang terbangun;
- f. Lurah pada wilayah kelurahan di area perumahan dan permukiman yang terbangun;

Penetapan tim verifikator ditetapkan dengan Surat Keputusan Walikota.

Pelaporan

Pengembang perumahan dan permukiman wajib menyampaikan laporan perkembangan pembangunan prasarana, sarana, dan

utilitas perumahan dan permukiman yang menjadi tanggungjawabnya. Laporan disampaikan kepada Walikota berupa capaian dan target capaian berdasarkan yang tertera dalam perizinan pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman. Tim Verifikator wajib menyampaikan laporan realisasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman kepada walikota. Laporan berupa letak, volume, luasan, status hukum, kondisi fisik prasarana, sarana, utilitas dan dampak positif maupun negatif bagi penghuni dan masyarakat.

Pembiayaan

Pengembang wajib menyediakan biaya pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman yang menjadi kewajiban sebagaimana ditetapkan dengan izin pembangunan perumahan dan permukiman. Biaya termasuk biaya perawatan sampai dengan penyerahan kepada pemerintah daerah.

Biaya pembangan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dibebankan kedalam APBD.

Pengawasan Dan Pembinaan

Pengawasan

Pengawasan terhadap penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dilakukan oleh intansi berwenang di bidang perumahan dan permukiman Kota Bontang. Pengawasan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dilakukan oleh Tim Verifikator.

Pembinaan

Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan



utilitas. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan dan pengawasan diatur dengan Peraturan Walikota.

Larangan

Setiap orang atau badan dilarang:

- a. Menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan prasarana, sarana, dan utilitas yang ditentukan dalam rencana tapak.
- b. Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
- c. Membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi orang maupun benda.
- d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya.
- e. Melakukan pengurangan area terbuka hijau dalam area permukiman sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perizinan.

Sanksi Administrasi

Setiap orang atau badan yang melakukan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan prasarana, sarana, dan utilitas yang ditentukan dalam rencana tapak dikenakan sanksi administrasi. Sanksi administrasi dapat berupa teguran, atau penghentian sementara, atau pencabutan izin.

Pembang yang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya dikenakan sanksi berupa denda. Denda ditetapkan berdasarkan appraisal dengan mewajibkan kepada pengembang untuk mencari lahan pengganti atau dapat diganti dengan uang senilai harga tanah di tempat letak prasarana, sarana, fasilitas yang disebutkan dalam izin.

Ketentuan Penyidikan





Selain penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah, diberi wewenang khusus sebagai penyidik atas pelanggaran Peraturan Daerah ini. Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil berwenang:

- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
- d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf e;
- h. mengambil sidik jari dan memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penyidik memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Ketentuan Pidana

Pelanggaran terhadap:

1. Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
2. Membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi orang maupun benda.
3. Mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya.
4. Melakukan pengurangan area terbuka hijau dalam area permukiman sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perizinan.

kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pelanggaran terhadap ini dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Penutup

Peraturan Walikota sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.





6.1. Kesimpulan

Sesuai dengan pembahasan yang telah disampaikan sampai pada konstruksi pembentukan peraturan daerah Kota Bontang yang mengatur tentang Pemanfaatan Rumah, Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penyerahan prasaran, sarana, dan utilitas belum ada dasar hukum di daerah Kota Bontang yang bersifat mengikat karena di dalamnya menyangkut kewajiban dari pengembang (developer), adanya perintah, dan larangan sebagai desain norma yang berimplikasi kepada sanksi.
2. Bahwa peralihan hak privat menjadi hak publik dan menjadi aset daerah Kota Bontang harus diadministrasikan sebagai bagian dari pengelolaan barang daerah agar pemenuhan kelanjutan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas dapat dipenuhi dengan menggunakan skema pembiayaan dari APBD Kota Bontang.
3. Bahwa perolehan prasarana, sarana, dan utilitas dan pengelolaan dari dapat menggunakan pihak ketiga sesuai peraturan perundang-undangan.

6.2. Saran/Rekomendasi

Adapun saran atau rekomendasi yang dapat diberikan erkait dengan pembentukan perda Pemanfaatan Rumah, Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut:

- a. Agar dalam menyusun perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman perlu untuk menyesuaikan dengan Perda No.13 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019 – 2039 (Perda RTRW 2019 - 2039),

dimana Perda Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036 (Perda RDTR 2016 – 2036), apalagi dengan berlakunya UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibuslaw) yang juga merubah UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, memerintahkan RDTR diatur dengan Peraturan Kepala Daerah sebagai penjabaran Perda RTRW.

2. Dibutuhkan peraturan pelaksanaan yang mengatur mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dengan dilengkapi desain atau format surat perjanjian penyerahan bukan hanya di perumahan dan kawasan permukiman, tetapi juga meliputi kawasan industri dan perdagangan.
3. Diperlukan peraturan pelaksanaan mengenai penggunaan rumah untuk kegiatan usaha terbatas (UMKM) sebagai program unggulan pemerintah saat ini agar masyarakat sektar perumahan dan kawasan permukiman



DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- 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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Lampiran I.01, Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual, Kerangka Konstual Akuntansi Pemerintahan.
- 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), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- 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 1);

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2018 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 1);

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 13 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019 – 2039 (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bontang Nomor 47);

B. Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Jogjakarta, Gadjah Mada University Press

Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm 292

A.P. Parlindungan, 1994, ***Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria***, Bandung, Mandar Maju

Dyah Ayu Widowati, Ananda Prima Yurista, Rafael Edy Bosko, 2019, Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol 16 No.2 - Juni 2019: 147-159

Eddy Mulyadi Soepardi, ***“Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi”***, Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009

F. Budi Hardiman, 2003, ***Melampaui Positivisme dan Modernitas***, Jakarta: Kanisius

Hanafi, Mamduh dan Abdul Halim. 2003. ***Analisis Laporan Keuangan***. Edisi Revisi. Yogyakarta, UPP AMP YKPN

I Dewa Gede Atmadja, 2012, ***Ilmu Negara***, Sejarah, Konsep Negara Dan Kajian Kenegaraan, Edisi Revisi, Malang, Setara Press

Jimly Asshidiqie, 2009, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta

Johan Setiwan dan Ajat Sudrajat, ***Pemikiran Postmodernisme Dan Pandangannya Terhadap Ilmu Pengetahuan***, *Jurnal Filsafat*, ISSN: 0853-1870 (p); 2528-6811(e) Vol.28, No.1 (2018)

- 
- Julius Sembiring, 2016, **Tanah Negara**, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana.
- Kantaatmadja, M.K., 1994, **Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang**, Bandung, Mandar Maju Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 2010, **Mencari Sistem Hukum Benda Nasional**, Bandung, Alumni.
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi”, Jakarta, Kompas
- Moch. Isnaeni, 1996, **Hypotek Pesawat Udara di Indonesia**, Surabaya, Dharma Muda
- M. Daud Silalahi, 2006, **Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia**, Bandung, Alumni
- M.D.A. Freeman, 2001, **Interoduction to Jurisprudence**, London: Sweet & Maxwell Ltd
- N.H. Simanjuntak, 2015, **Hukum Perdata Indonesia**, edisi Pertama, Jakarta, Kencana
- Sheila R. Foster & Daniel Bonilla, 2011, **The Social Function Of Property: A Comparative Law Perspective**, Forthcoming, 80 Fordham L., Rev
- Siregar, Doli.D., 2004, **Manajemen Aset**. Jakarta: Satyatama Graha Tara.
- Soetandyo Wignyosubroto, 1982, **Metodologi Penelitian Filsafat**, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., 1981, **Hukum Benda**, Yogyakarta, Liberty.
- Sri Soedewi Masjchoe Sofwan, 2009, **Hukum Perdata: Hukum Benda**, Liberty, Yogyakarta
- Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Jurnal Perspektif, Volume XVII No 1 Tahun 2012 Edisi Januari.
- Urip Santoso, **Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional**, Jurnal Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012, Halaman 187 – 37

C. Sumber Lain

Kamus Bahasa Indonesia Online

<https://bontangkota.bps.go.id/subject/153/geografi.html#subjekViewTab3>

<https://susaei.wordpress.com/2017/03/02/beda-aset-dan-barang-milik-negara/>