



BUPATI TULANG BAWANG BARAT
PROVINSI LAMPUNG

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
NOMOR 5 TAHUN 2020

TENTANG

RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
TAHUN 2020-2040

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TULANG BAWANG BARAT,

- Menimbang : a. bahwa penambahan penduduk telah melampaui daya dukung dalam menyediakan fasilitas yang layak bagi penduduk sehingga peran Pemerintah Daerah menyediakan rumah layak huni dengan harga terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan menciptakan lingkungan hunian dan kawasan Permukiman sesuai dengan tata ruang sangat diperlukan;
- b. bahwa guna menjamin terselenggaranya pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat perlu disusun dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan permukiman;
- c. bahwa dokumen perencanaan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman diperlukan sebagai penjabaran rencana pola ruang dan skenario penyelenggaraan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral dan wilayah administratif;
- d. bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 huruf c Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah Kabupaten mempunyai kewenangan untuk menyusun rencana pembangunan, pengembangan dan kawasan permukiman;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d diatas, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2020-2040;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Tulang Bawang Barat di Provinsi Lampung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4934);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5676);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

10. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan di Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 12);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 1 Tahun 2014 tentang Penataan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 45);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2016 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 74);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 11 Tahun 2017 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat (Lembar Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 85) sebagaimana telah diubah dengan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 1 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat (Lembar Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2020 Nomor 132);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 7 Tahun 2017 tentang Urusan Kewenangan Kabupaten Tulang Bawang Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2017 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Nomor 81);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT

dan

BUPATI TULANG BAWANG BARAT
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN TAHUN 2020-2040.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Tulang Bawang Barat
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kabupaten Tulang Bawang Barat.
6. Organisasi Perangkat Daerah atau yang selanjutnya disingkat OPD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten dalam penyelenggaraan urusan yang menjadi kewenangan daerah.
7. Dinas adalah Dinas yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat.
8. Rencana Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2019–2039 yang disusun sebagai penjabaran rencana pola ruang perumahan dan kawasan Permukiman dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral dan wilayah administratif.
9. Perumahan dan kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan Permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

11. 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.
12. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
13. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
14. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
15. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
16. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
17. Permukiman kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
18. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
19. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
20. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
22. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
24. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
25. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

26. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
27. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
28. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
29. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

Penyusunan RP3KP diselenggarakan dengan berasaskan:

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

Pasal 3

Prinsip Penyusunan RP3KP meliputi:

- a. merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan/atau komplemen dari sistem perencanaan pembangunan daerah dan rencana tata ruang wilayah;
- b. mengintegrasikan kegiatan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, antar sektor, Swasta dan masyarakat;
- c. sesuai dengan kondisi kependudukan dan potensi yang dimiliki masing-masing daerah, dinamika perkembangan ekonomi dan sosial budayanya;
- d. menerapkan kebijakan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman dengan pola hunian berimbang; dan
- e. melibatkan peran serta masyarakat setempat, Swasta dan pemangku kepentingan lainnya.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang Lingkup dalam Peraturan Daerah ini yaitu:

- a. tata cara penyusunan RP3KP;
- b. pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman baru;
- c. peningkatan kualitas perumahan dan kawasan Permukiman;
- d. pendanaan;
- e. perizinan;
- f. peran serta masyarakat; dan
- g. pembinaan dan pengawasan.

BAB III
TATA CARA PENYUSUNAN RP3KP

Bagian Kesatu
Persiapan

Pasal 5

- (1) RP3KP merupakan arahan kebijakan dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman:
 - a. berdasarkan RTRW; dan
 - b. mendukung program dan kegiatan jangka pendek ,jangka menengah, dan jangka panjang.
- (2) RP3KP berlaku sampai dengan 20 (dua puluh tahun) dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.
- (3) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan penyesuaian apabila dilakukan revisi RTRW.

Bagian Kedua
Penyusunan Rencana

Pasal 6

Teknis Penyusunan RP3KP dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Profil bidang perumahan dan kawasan Permukiman dan hasil analisis kebutuhan kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman di daerah Kabupaten disusun menjadi buku data dan analisis.

Pasal 8

- (1) Perumusan merupakan kegiatan untuk menyusun konsep RP3KP berdasarkan Buku Data dan Analisis.
- (2) Perumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Legislasi

Pasal 9

- (1) Peraturan Daerah ini merupakan hasil legislasi yang merupakan penetapan konsep RP3KP kabupaten yang terdiri atas :
 - a. buku rencana; dan
 - b. album peta.
- (2) Buku rencana dan album peta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Album Peta paling sedikit terdiri dari :
 - a. peta dasar untuk Kabupaten sekurang kurang skala 1:50.000 dan peta dasar untuk kota sekurang-kurang skala 1:25.0000 yang mencakup :
 1. peta administrasi/batas wilayah perencanaan;
 2. peta topografi;dan
 3. peta jenis tanah.

- b. peta kondisi eksisting:
 1. peta sebaran kepadatan penduduk;
 2. peta tata guna lahan;
 3. peta batas kawasan hutan;
 4. peta informasi kebencanaan;
 5. peta prasarana, sarana dan utilitas umum;
 6. peta pola dan struktur ruang;
 7. peta kondisi perumahan dan Permukiman; dan
 8. peta tipologi perumahan dan Permukiman.
- c. peta analisis :
 1. peta proyeksi sebaran kepadatan penduduk 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 2. peta potensi sumber daya alam;
 3. peta mitigasi bencana;
 4. peta sebaran potensi dan masalah perumahan dan kawasan permukiman, termasuk peta lokasi perumahan kumuh dan Permukiman kumuh, kawasan yang perlu penanganan khusus;
 5. peta sebaran potensi dan masalah prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
 6. peta daya dukung dan daya tampung lingkungan;
 7. peta kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 8. peta kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman di daerah kabupaten/kota; dan
 9. peta kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum lintas perkotaan dan/atau perdesaan yang berbatasan di daerah kabupaten.
- d. peta rencana dengan skala sekurang-kurangnya 1:10.000 yang mencakup:
 1. Peta RP3KP di kabupaten dan/atau tiyuh;
 2. Peta RP3KP pada kawasan strategis kabupaten;
 3. Peta rencana prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
 4. Peta rencana peningkatan kualitas perumahan kumuh permukiman kumuh di kabupaten dan tiyuh.

BAB IV

PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN BARU

Pasal 10

Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Baru terdiri dari :

- a. rencana kawasan permukiman;
- b. perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan;
- c. RP3KP di perkotaan dan/atau perdesaan dalam wilayah daerah yang mempunyai kedudukan strategis dalam skala prioritas pembangunan daerah provinsi dan daerah;
- d. rencana pembangunan lingkungan hunian baru;
- e. rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung pembangunan kawasan fungsi lain;
- f. rencana penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- g. rencana pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- h. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana di daerah; dan
- i. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah.

Pasal 11

- (1) Rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a merupakan rencana pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian diseluruh kecamatan.
- (2) Rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai arahan rencana pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian meliputi:
 - a. memiliki hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
 - b. memiliki keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan;
 - c. memiliki keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dengan pengembangan kawasan perkotaan;
 - d. memiliki keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dengan pengembangan kawasan perdesaan; dan
 - e. memiliki keterkaitan keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup.
- (3) Luasan rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (1) Perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b terdiri dari:
 - a. pembangunan Lingkungan Hunian Perkotaan;
 - b. pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan; dan
 - c. pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan.
- (2) Arahan pengaturan perencanaan lingkungan hunian perdesaan/Perkotaan meliputi:
 - a. pembangunan perumahan dan permukiman layak huni melalui perwujudan hunian berimbang;
 - b. penyediaan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. penyediaan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - d. peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, komersial, umum, dan khusus;
 - e. pemenuhan keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; dan
 - f. pemenuhan keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang;
- (3) Perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (4) Arahan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Pasal 13

- (1) RP3KP di perkotaan dan/atau perdesaan dalam wilayah daerah yang mempunyai kedudukan strategis dalam skala prioritas pembangunan daerah provinsi dan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c terdiri dari:
 - a. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan;

- b. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan;
 - c. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri; dan
 - d. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan.
- (2) Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan tinggi;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara vertikal setidaknya menampung 20% (dua puluh persen) dari jumlah kebutuhan rumah hingga tahun perencanaan;
 - c. pembangunan dan pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, harmonis, dan aman mengacu tata cara perencanaan lingkungan permukiman perkotaan; dan
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang.
- (3) Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan rendah hingga sedang;
 - b. pengembangan kegiatan pendukung perumahan dan permukiman;
 - c. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum penunjang pertumbuhan wilayah; dan
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang.
- (4) Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan sedang;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara vertikal setidaknya menampung 20% (dua puluh persen) dari jumlah kebutuhan rumah pelaku aktivitas industri;
 - c. penyediaan perumahan mendukung kegiatan industri;
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang dan/atau masterplan peruntukan kawasan industri; dan
 - e. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan perumahan.
- (5) Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan rendah hingga sedang;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara horizontal;
 - c. penyediaan perumahan mendukung kegiatan pertanian;
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang; dan
 - e. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan perumahan.
- (6) Luasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis dalam skala prioritas pembangunan daerah provinsi dan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 14

- (1) Rencana pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf d terdiri dari:
 - a. perencanaan lingkungan hunian baru skala besar; dan
 - b. perencanaan lingkungan hunian baru bukan skala besar.
- (2) Perencanaan lingkungan hunian baru skala besar dan bukan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan perumahan; dan
 - b. keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian.
- (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a menghasilkan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu peraturan perundang-undangan.
- (5) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b mengacu Dokumen Rencana Kawasan Permukiman.

Pasal 15

rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung pembangunan kawasan fungsi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e terdiri dari:

- a. rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang mendukung kawasan pariwisata dan situs bersejarah; dan
- b. rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang mendukung kawasan industri.

Pasal 16

- (1) rencana penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e terdiri dari:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah;
 - c. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan
 - d. penyediaan tanah dalam bentuk lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai rencana penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) rencana pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf f terdiri dari:
 - a. pengawasan dan pengendalian; dan
 - b. pemberdayaan masyarakat.
- (2) Bentuk dan tata cara pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

- (3) Rencana peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. pemahaman kriteria dan tipologi;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. peninjauan ulang;
 - d. perencanaan penanganan;
 - e. pola penanganan; dan
 - f. pengelolaan.
- (4) Bentuk dan tata cara peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Pasal 18

- (1) penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana di daerah dimaksud dalam Pasal 10 huruf f dilaksanakan pada rumah yang harus direlokasi karena mitigasi atau korban bencana di daerah.
- (2) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana daerah berupa pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat yang mengalami kerusakan akibat bencana untuk dapat dihuni kembali.
- (3) Fasilitasi penyediaan rumah bagi korban bencana daerah dapat dilaksanakan melalui:
 - a. penyediaan rumah tunggal;
 - b. penyediaan rumah deret; dan
 - c. penyediaan rumah susun.
- (4) Ketentuan mengenai penyediaan rumah karena mitigasi atau korban bencana kabupaten sesuai dengan peraturan perundangan.
- (5) Ketentuan mengenai penerima bantuan perbaikan rumah yang mengalami kerusakan akibat bencana sesuai dengan peraturan perundangan.

Pasal 19

- (1) fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah dimaksud dalam Pasal 10 huruf g dapat dilaksanakan melalui:
 - a. penyediaan rumah tunggal;
 - b. penyediaan rumah deret; dan
 - c. penyediaan rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai jenis program pemerintah, lokasi dan jenis rumah sesuai dengan peraturan perundangan.

BAB V

PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 20

- (1) Pemerintah Daerah melakukan upaya peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Upaya peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. peningkatan infrastruktur Permukiman;
 - b. peningkatan kualitas lingkungan hunian;
 - c. peningkatan peran serta masyarakat dalam perbaikan perumahan dan kawasan Permukiman; dan
 - d. penataan lingkungan hunian, relokasi bangunan liar dan mengembalikan fungsi lingkungan.

BAB VI
PENDANAAN

Pasal 21

- (1) Sumber dana untuk penyelenggaraan RP3KP bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
 - c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan untuk mendukung:
 - a. pelaksanaan RP3KP; dan/atau
 - b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal.

BAB VII
PERIZINAN

Pasal 22

- (1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- (2) Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 23

- (1) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman

Pasal 24

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;

- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat; dan
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai terdiri dari unsur:
- a. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk melalui Keputusan Bupati.

BAB IX

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 25

- (1) Pembinaan dan Pengawasan terhadap penyelenggaraan RP3KP diselenggarakan oleh Bupati kepada pemangku kepentingan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemangku kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
- a. swasta; dan
 - b. masyarakat.

Pasal 26

- (1) Pembinaan dan Pengawasan penyelenggaraan RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dilakukan dengan cara:
- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan Permukiman;
 - b. memberdayakan masyarakat dan Swasta;
 - c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman;
 - d. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman bagi MBR;
 - e. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman bagi MBR;
 - f. memfasilitasi kerja sama dengan Swasta dalam pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman; dan
 - g. menetapkan lokasi perumahan dan kawasan Permukiman sebagai perumahan kumuh dan Permukiman kumuh.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dan dapat mengikutsertakan Perangkat Daerah atau Instansi terkait lainnya.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 28

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Ditetapkan di Panaragan
pada tanggal 17 Desember 2020
BUPATI TULANG BAWANG BARAT,

dto.

UMAR AHMAD

Diundangkan di Panaragan
pada tanggal 18 Desember 2020

PENJABAT SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT,

dto.

NOVRIWAN JAYA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT TAHUN 2020
NOMOR 136

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN TAHUN 2020-2040

I. UMUM

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya memiliki peranan strategi bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karenanya negara memiliki tanggung jawab melindungi segenap bangsa melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi MBR.

Dalam rangka menyelenggarakan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu disusun Rencana Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kabupaten Tulang Bawang Barat. RP3KP adalah dokumen perencanaan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2019 – 2039 yang disusun sebagai penjabaran rencana pola ruang perumahan dan kawasan permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral dan wilayah administratif.

Sistematika Penyusunan RP3KP ditentukan guna memberikan arahan yang jelas dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat, meliputi Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Literatur RP3KP, Bab III Tinjauan Kebijakan, Bab IV Analisa Pengembangan, Bab V Rencana Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bab VI Indikasi Program. Penyusunan RP3KP diharapkan akan menjadi dokumen yang dijadikan sebagai acuan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat guna menyediakan rumah layak huni dengan harga terjangkau bagi MBR dan menciptakan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak mengkhuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-

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

Huruf g

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

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstitusi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan

keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
NOMOR 104

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

Sofiyan Nur, S.Sos., M.IP

Pembina

NIP. 19770409 200212 1 008

LAMPIRAN :
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT
NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN,
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
TAHUN 2020-2040

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan dinamika masyarakat, perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar yang perlu mendapatkan perhatian pemerintah dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multisektor, bukan hanya terkait dengan pembangunan rumah tinggal akan tetapi terkait dengan berbagai sarana pendukung mulai dari penyediaan infrastruktur transportasi, penyediaan air bersih, sanitasi, sarana ekonomi dll. Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia secara umum telah diselenggarakan berdasarkan prinsip:

- a. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat sendiri.
- b. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhan akan rumah layak.

Jumlah dan kepadatan penduduk, serta ketersediaan lahan merupakan faktor dalam menentukan strategi pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan kawasan permukiman. Jumlah Penduduk Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2017 mencapai 269.162 jiwa atau 155.109 KK dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata 224 jiwa/Ha. Tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Kecamatan Tumijajar yaitu 325 jiwa/Ha, sedangkan yang terendah di Kecamatan Pagar Dewa dengan kepadatan 71 jiwa/Ha. Penggunaan lahan untuk permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat hanya 5.775,98 Ha 4,8 % dari total luas wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Kebijakan Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat dalam Penyediaan Rumah Sederhana dan Sehat untuk Aparatur Sipil Negara (ASN) melalui pembangunan rumah susun sewa (Rusunawa). Sampai saat ini Pemerintah melalui Kementerian PUPR telah membangun 1 (satu) tower rusunawa yaitu Rusunawa ASN Kabupaten Tulang Bawang Barat pada tahun 2018 dengan kapasitas 42 unit tipe 36. Penanganan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kabupaten Tulang Bawang Barat telah dilaksanakan dilaksanakan sejak tahun 2017 dengan peningkatan rumah tidak layak huni maupun sarana prasarannya sampai saat ini penanganan RTLH sebesar 1.597 rumah.

Karakteristik perkembangan dan tipologi permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat antara lain:

- a. Kawasan Permukiman Kumuh
Pada umumnya merupakan kawasan permukiman kumuh dan yang berada diluar peruntukkan lahan permukiman atau sering disebut sebagai permukiman liar (squatter). Pengertian permukiman liar di sini mengacu pada legalitas, baik itu legalitas kepemilikan lahan/tanah, penghunian, serta pengadaan sarana dan

prasarananya. Kawasan permukiman yang termasuk dalam kategori ini, berkembang pada area Kecamatan Tulang Bawang Tengah, yang berlokasi di Kelurahan Bandar Dewa, Panaragan Jaya, Pulung Kencana, Mulya Asri, Menggala Mas, kemudian di Kecamatan Tumijajar, yang berlokasi di Kelurahan Dayamurni.

- b. Kawasan Permukiman Pada Kawasan Rawan Bencana Banjir
Kawasan permukiman pada kawasan rawan bencana banjir pada umumnya berada di daerah yang berbatasan atau dilalui oleh Sungai Tulang Bawang. Banjir yang disebabkan meluapnya Sungai Tulang Bawang, mengakibatkan permasalahan permukiman, diantaranya kondisi lingkungan dan infrastruktur yang tidak memadai. Adapun kawasan permukiman pada kawasan rawan bencana banjir terletak pada Kecamatan Tulang Bawang Udik, Kecamatan Pagar Dewa, Kecamatan Gunung Terang, Kecamatan Lambu Kibang, Kecamatan Tulang Bawang Tengah dan Kecamatan Gunung Agung.
- c. Kawasan Permukiman Perkotaan
Kawasan permukiman di kawasan perkotaan adalah kawasan permukiman yang berada pada kawasan perkotaan. Pada umumnya, kawasan ini merupakan konsekuensi dari perkembangan kota yang tinggi, sebagai pengaruh limpasan perkembangan kawasan pusat kota. Perkembangan permukiman yang cukup menonjol pada kategori kawasan perkotaan (dikawasan pusat ibukota) berada di bagian Tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat, antara lain di Tulang Bawang Tengah, Kecamatan Tumijajar dan Kecamatan Tulang Bawang Udik.
- d. Kawasan Permukiman Perdesaan
Perkembangan permukiman Kabupaten Tulang bawang Barat juga terjadi di wilayah kabupaten sekitarnya, khususnya pada kawasan perdesaan. Pengembangan permukiman perdesaan diarahkan pada kecamatan- kecamatan lain yang ditetapkan sebagai lokasi pengembangan pertanian, perkebunan dan perikanan. Kawasan tersebut antara lain adalah kawasan permukiman Pagar Dewa, Lambu Kibang, Batu Putih, Gunung Agung, dan Way Kenanga dan Kecamatan Gunung Terang.

Beberapa permasalahan perumahan dan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah:

- a. Pertambahan penduduk dan aktivitas masyarakat kota tidak didukung dengan ketersediaan lahan yang memadai.
- b. Jumlah penduduk yang begitu besar telah melampaui daya dukung dalam menyediakan fasilitas yang layak bagi penduduknya, di beberapa tempat seperti di Tulang bawang Tengah sehingga menuntut penyediaan fasilitas yang dapat memberikan pelayanan serta penyebaran fasilitas yang merata dalam mendukung aktivitas penduduk.
- c. Pertumbuhan perumahan sederhana sehat yang meningkat di beberapa tempat tanpa perencanaan yang matang.
- d. Belum optimalnya dokumen perencanaan secara komprehensif untuk perumahan dan permukiman.
- e. Standar Pelayanan Minimal untuk perumahan dan permukiman belum ada.

Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib, terorganisasi dan terencana dengan baik, diperlukan suatu strategi yang dapat mengakomodasikan berbagai kepentingan, peraturan serta berbagai hal yang perlu diketahui, dipedomani dan disepakati bersama. Skenario umum terutama diperlukan untuk mengantisipasi persoalan-persoalan pokok yang saat ini berkembang di kawasan permukiman perkotaan, bahkan yang diprediksi akan terjadi pada periode tertentu. Untuk mengoptimalkan capaian pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi warganya, serta memberikan arah yang jelas dalam pencapaian kebijakan perumahan dan permukiman sebagaimana yang diamanahkan dalam RPJP, RPJMD, dan RTRW Kabupaten Tulang Bawang Barat, maka diperlukan strategi pengembangan yang terarah dan terencana dalam satu dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

1.2 Landasan Hukum

Landasan hukum yang melandasi pekerjaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah sebagai berikut:

- a. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten /Kota;
- e. Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kasiba/Lisiba;
- f. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang RTRW Nasional;
- g. Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2011-2031;
- h. Peraturan Daerah No.1 Tahun 2013 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2005-2025;
- i. Peraturan Daerah No. 11 Tahun 2017 Tentang Rencana Program Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2017-2022.

1.3 Maksud, Tujuan, dan Sasaran

1.3.1 Maksud

Menyusun dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

1.3.2 Tujuan

Tersedianya dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sebagai pedoman Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat dalam menyelenggarakan kegiatan di bidang perumahan dan permukiman.

1.3.3 Sasaran

Tersusunnya rencana dan program pemenuhan kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman masyarakat di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Lingkup Wilayah

Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Permukiman Kawasan Perumahan (RP3KP) adalah seluruh wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

1.4.2 Lingkup Substansi

Inventarisasi Data yang meliputi :

- a. data Kebijakan dan Program Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. data Kondisi sosial, ekonomi dan budaya;
- c. data Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP);
- d. kelembagaan dan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Analisis Data yang meliputi :

- a. analisis Implikasi Kebijakan Tata Ruang terhadap Pembangunan dan Pengembangan PKP;
- b. analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Wilayah;
- c. proyeksi Kebutuhan Pembangunan dan Pengembangan PKP;
- d. perumusan persoalan dan tantangan pengembangan dan pembangunan PKP.

1.5 Pendekatan dan Metodologi

1.5.1 Pendekatan Pelaksanaan Pekerjaan

Pendekatan Kebijakan Dan Peraturan Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

1. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang ini mengatur tentang lingkup pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan: kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keefisienan dan kemanfaatan; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan keberlanjutan; dan keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

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 permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

2. Undang-Undang No. 26/2007 tentang Penataan Ruang

Berdasarkan kebijakan ini maka dasar penyusunan RP3KP adalah termasuk dalam pengelolaan kawasan budidaya, yaitu kawasan yang ditetapkan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Materi perencanaan kawasan budi daya untuk program RP3KP ini termasuk pada pemanfaatan kawasan untuk permukiman dikhususkan pada perumahan yang dapat menunjang pembangunan daerah di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Tujuan dari pemanfaatan ruang utama kawasan budidaya ini adalah:

- a. mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera karena dengan terwujudnya lingkungan perumahan yang serasi, layak huni, dan menunjang kelestarian lingkungan sekitar serta pengembangan daerah dapat menunjang pembentukan sumber daya manusia seperti yang diharapkan;
- b. mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia karena pada pelaksanaan kegiatan RP3KP ini telah mewujudkan lingkungan perumahan yang terencana dan terpadu dengan sumber daya alam, buatan dan manusia;
- c. meningkatkan pemanfaatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya hasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- d. mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- e. mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

3. Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kasiba/Lisiba

Terdapat beberapa peraturan perundang-undangan dibidang perumahan dan kawasan permukiman, dimana pada kegiatan penyusunan RP3KP ini, perundang-undangan yang terkait adalah Peraturan Pemerintah Republik No. 80 tahun 1999 yaitu tentang kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri. Peraturan tersebut mengatur beberapa hal antara lain bahwa dalam pengelolaan Kasiba dan Lisiba harus dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana dan sarana lingkungan, pengelola Kasiba dilakukan oleh pemerintah yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pengelola (BUMN dan badan lain yang dibentuk pemerintah seperti BUMD), standar daya tampung 1 (satu) unit Kasiba adalah terdapat sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 10.000 (sepuluh ribu) unit rumah, sedangkan jumlah rumah yang dapat

ditampung dalam 1 (satu) unit Lisiba sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 3.000 (tiga ribu) unit rumah. Namun pada Lisiba yang berdiri sendiri jumlah rumah yang dapat ditampung sebanyak-banyaknya 2.000 (dua ribu) unit rumah.

Penetapan suatu lokasi Kasiba dilakukan dengan Keputusan Kepala Daerah/Bupati, dimana sebelum menentukan suatu daerah tersebut sebagai Kasiba, maka harus disesuaikan dengan kebijakan tata ruang yang berlaku, terdapat data mengenai luas, batas, dan kepemilikan tanah yang sesuai. Adapun upaya dalam penyediaan tanah, pemberian hak atas tanah dan pendaftarannya, penyelenggaraan Kasiba dan Lisiba, pelaksanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba, penyelenggaraan Lisiba yang berdiri sendiri, pembinaan dan ketentuan-ketentuan lain yang mengatur Kasiba dan Lisiba secara lebih rinci terdapat dalam perundang-undangan ini.

4. Peraturan Pemerintah No. 26/2008 tentang RTRW Nasional

Struktur ruang wilayah nasional salah satunya didasarkan pada arahan pengembangan sistem permukiman nasional sebagai berikut:

- a. Arahan pengembangan sistem permukiman nasional sebagaimana dimaksud dalam dilakukan melalui pengembangan pusat-pusat permukiman sebagai pusat pelayanan ekonomi, pusat pelayanan pemerintahan dan pusat pelayanan jasa baik bagi kawasan permukiman dan daerah sekitarnya.
- b. Pengembangan pusat-pusat permukiman dilakukan secara selaras, saling memperkuat dan serasi dalam ruang wilayah nasional, sehingga membentuk satu sistem yang menunjang pertumbuhan dan penyebaran berbagai usaha dan/atau kegiatan dalam ruang wilayah nasional.
- c. Pengembangan pusat-pusat permukiman diserasikan dengan sistem permukiman, jaringan prasarana dan sarana, serta peruntukan ruang lain yang berada di dalam kawasan budi daya wilayah sekitarnya, yang ada maupun yang direncanakan, sehingga pengembangannya dapat meningkatkan mutu pemanfaatan ruang yang ada.
- d. Pusat-pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pusat-pusat permukiman perkotaan dan pusat permukiman perdesaan.
- e. Dalam pusat-pusat permukiman dikembangkan kawasan-kawasan untuk peningkatan kegiatan ekonomi, sosial, budaya, dan pelestarian lingkungan hidup secara harmonis.
- f. Dalam pusat-pusat permukiman dikembangkan jaringan prasarana dan sarana pelayanan penduduk yang sesuai dengan kebutuhan dan menunjang fungsi pusat permukiman dimaksud dalam wilayah nasional.
- g. Pusat-pusat permukiman dibangun agar terwujud lingkungan permukiman yang harmonis dan serasi sehingga terbentuk tata lingkungan yang bermutu dan adil bagi seluruh anggota masyarakat yang ada di dalam maupun di sekitarnya
- h. Pusat-pusat permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikembangkan saling terkait dengan tingkatan fungsi kota sebagai Pusat Kegiatan Nasional, Pusat Kegiatan Wilayah dan Pusat Kegiatan Lokal.

- i. Dalam upaya meningkatkan daya guna penyediaan prasarana, pusat-pusat permukiman perkotaan perlu disusun secara berjenjang menurut fungsi dan besarnya. Pusat-pusat permukiman perdesaan disusun terkait dengan pusat permukiman perkotaan yang melayaninya sehingga secara keseluruhan pusat-pusat permukiman saling terkait, berjenjang dan dapat menguatkan perkembangan kota dan desa yang serasi dan saling memperkuat.
- j. Pusat-pusat permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditujukan untuk melayani perkembangan berbagai usaha dan/atau kegiatan dan permukiman masyarakat dalam wilayahnya dan wilayah sekitarnya.
- k. Sebagai pusat pelayanan perkembangan kegiatan budi daya, baik dalam wilayahnya maupun wilayah sekitarnya, pusat permukiman perkotaan mempunyai fungsi:
 - 1) Ekonomi, yaitu sebagai pusat produksi dan pengolahan barang;
 - 2) Jasa perekonomian, yaitu sebagai pusat pelayanan kegiatan keuangan/ bank, dan/atau sebagai pusat koleksi dan distribusi barang, dan/atau sebagai pusat simpul transportasi, pemerintahan, yakni sebagai pusat jasa pelayanan pemerintah;
 - 3) Jasa sosial, yaitu sebagai pusat pemerintahan, pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, kesenian, dan/atau budaya.

5. Visi dan Misi Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Nasional

Visi penyelenggaraan Perumahan Permukiman sebagaimana ditetapkan dalam KSNPP adalah :

- a. Setiap orang (KK) Indonesia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjati diri, mandiri, dan produktif.
- b. Visi tersebut mengandung arti bahwa rumah layak terjangkau dan sehat adalah ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat serta mengisyaratkan bahwa 'rumah' memiliki makna strategis dalam pembentukan masyarakat yang berjati diri, mandiri dan produktif. Dengan demikian kualitas permukiman yang baik ditujukan bagi seluruh lapisan masyarakat-termasuk masyarakat yang pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri.

Sebagai penjabaran lebih lanjut dari visi tersebut, selanjutnya ditetapkan misi penyelenggaraan perumahan permukiman :

- a. Melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggungjawab untuk berperan serta di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, tidak terkecuali laki-laki ataupun perempuan. Oleh karenanya, upaya pengarusutamaan gender didalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman harus terus didorong dan ditumbuh-kembangkan. Selanjutnya untuk mengimplementasi-kan hak, kesempatan dan kewajiban setiap

warga negara tersebut di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman maka Misi yang akan dijalankan adalah melakukan pemberdayaan kepada masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- b. Memfasilitasi dan mendorong terciptanya iklim yang kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman perlu didukung oleh aspek-aspek pengaturan, pembinaan dan pengawasan yang efektif dalam rangka mendorong serta menumbuh-kembangkan terciptanya iklim yang kondusif, antara lain dengan pengembangan sistem insentif, penghargaan dan sanksi yang tepat, serta pengembangan produk-produk hukum yang responsif terhadap dinamika pembangunan bersama masyarakat, dunia usaha dan pemerintah.

- c. Mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang diprogramkan sebagai bagian dari proses pembangunan berkelanjutan. Karenanya sangat diperlukan dukungan sumber daya yang tepat dan memadai baik berupa sumber daya alam, sumber daya buatan, maupun sumber daya manusia. Dalam kerangka pembangunan berkelanjutan maka pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan harus telah mempertimbangkan keseimbangan terpadu pemanfaatan sumber daya yang ada dan terbatas, termasuk dengan pendayagunaan sumberdaya manusia yang optimal di lingkungan pemerintahan, dunia usaha, para profesional dan masyarakat baik secara individu maupun kelompok/asosiasi yang terkait.

Dalam upaya pelaksanaan Misi tersebut, seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dititik-beratkan untuk dapat mencapai sasaran antara lain sebagai berikut :

- d. Keswadayaan masyarakat

Terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di pedesaan. Keswadayaan masyarakat juga dalam artian dapat bermitra secara efektif dengan para pelaku kunci lainnya dari kalangan dunia usaha dan pemerintah.

- e. Lembaga-lembaga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Terbangunnya lembaga-lembaga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dapat menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik, di tingkat lokal, wilayah, dan pusat, yang mampu memfasilitasi wahana pengembangan peran dan tanggung jawab masyarakat sebagai pelaku utama dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian yang layak dan terjangkau, dan lingkungan permukiman yang sehat, aman, produktif dan berkelanjutan. Kelembagaan yang ingin dicapai tersebut agar juga dapat senantiasa mendorong terciptanya iklim kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- f. Pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah. Terdorongnya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta kesaling-terkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumberdaya pendukung perumahan dan kawasan permukiman.

6. Kebijakan dan Strategi Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kebijakan nasional yang dirumuskan terdiri atas 3 (tiga) struktur pokok, yaitu berkaitan dengan kelembagaan, pemenuhan kebutuhan perumahan, dan pencapaian kualitas permukiman. Sedangkan strategi untuk melaksanakan kebijakan dirumuskan terutama untuk dapat mencapai secara signifikan substansi strategis dari masing-masing kebijakan.

- a. Kebijakan : Mewujudkan permukiman yang sehat, aman
Terkait dengan peningkatan kualitas lingkungan, kebijakan yang dirumuskan adalah “ *Mewujudkan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan* “ Kualitas perumahan yang layak huni dan terjangkau secara ideal perlu didukung dengan kualitas lingkungan permukiman yang lebih luas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan guna mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Kualitas permukiman di perkotaan dan perdesaan diupayakan sedemikian rupa sehingga dapat membantu mengatasi urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung kesaling-terkaitan kawasan perkotaan dan perdesaan secara baik, yang sekaligus dapat mewujudkan permukiman di perdesaan yang mendukung perwujudan kawasan perdesaan secara keseluruhan dan berkelanjutan. Pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara menyeluruh akan dapat berlangsung lebih efektif apabila terwadahi di dalam permukiman yang sehat secara fisik, emosional, dan spiritual; yang aman dari segi keselamatan dan kepentingan publik; yang harmonis sebagai satuan permukiman yang utuh dan kualitas hubungannya dengan fungsi-fungsi kawasan lainnya; serta yang berkelanjutan dari segi sosial, ekonomi, dan lingkungan secara keseluruhan.
- b. Strategi
Kebijakan tersebut ditempuh melalui strategi: Peningkatan kualitas lingkungan permukiman, dengan prioritas kawasan permukiman kumuh di perkotaan dan daerah pesisir/nelayan, dengan strategi operasional meliputi :
- 1) penataan dan rehabilitasi kawasan permukiman kumuh.
 - 2) perbaikan prasarana dan sarana dasar permukiman.
 - 3) pengembangan rumah sewa, termasuk rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di perkotaan.

Untuk mendukung keberlanjutan permukiman, kualitas lingkungan secara keseluruhan dari segi fungsional, lingkungan, dan visual wujud lingkungan harus dapat terjaga sesuai dengan karakteristik dan dinamika sosial, ekonomi, dan lingkungan setempat serta dampak saling terkaitannya dengan kawasan disekitarnya pada skala yang lebih luas. Pada kawasan-kawasan permukiman kumuh, upaya peningkatan kualitas tidak dapat dilakukan hanya terbatas pada aspek fisik lingkungannya, seperti pengadaan dan perbaikan prasarana dan sarana dasar kawasan permukiman, tetapi harus

secara komprehensif didasari konsep TRIDAYA, yaitu secara menyeluruh disamping kegiatan utamanya memperbaiki lingkungan, perumahan dan pendayagunaan prasarana serta sarana lingkungannya secara kontekstual, juga harus dapat secara seimbang menampung kebutuhan pengembangan sistem sosial masyarakat dan pemberdayaan ekonomi lokal masyarakatnya. Upaya peningkatan kualitas lingkungan permukiman yang pernah dilaksanakan selama ini, seperti perbaikan kampung (KIP), pemugaran dan peremajaan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman kumuh dilaksanakan secara lebih komprehensif, sehingga untuk keberhasilannya sangat diperlukan aktualisasi konsep pembangunan partisipatif yang berbasis kepada keswadayaan masyarakat, termasuk didalamnya pertimbangan pengarusutamaan gender, dan melembaganya kemitraan positif dari berbagai pelaku pembangunan, tidak saja dari sisi pemerintah dan masyarakat, tetapi juga dari sisi dunia usaha.

Pada kawasan permukiman padat penduduk di perkotaan dan permukiman kumuh di daerah sempadan rel kereta api dan sungai, upaya peningkatan kualitas permukiman juga sekaligus diarahkan untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahannya, dapat dilakukan dengan mengembangkan sistem rumah sewa, yang karena keterbatasan lahan di perkotaan, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah, dapat berupa rumah susun sederhana (rusuna), atau rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Dalam hal dikaitkan dengan upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh, pembangunan rusuna/rusunawa tersebut harus tetap memberikan prioritas kepada masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah yang tinggal di permukiman kumuh tersebut untuk dapat lebih mudah mengakses kebutuhan huniannya, dengan menciptakan berbagai kemudahan tertentu bagi mereka, dan tetap berpegang kepada prinsip pembangunan dengan tanpa menggusur.

1.5.2 Metode dan Teknik Analisis

Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kabupaten Tulang Bawang Barat memerlukan pendekatan studi dan pengkajian data. Proses penyusunan studi melalui kajian kebijakan, peraturan dan pendalaman data dasar dilapangan sebagai salah satu faktor penting sehingga dapat digunakan sebagai dasar penyusunan dalam skenario umum perencanaan program maupun sebagai lanjutan kebijakan pengambil keputusan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

a. Tahapan Penyusunan Database perumahan dan kawasan permukiman

Hasil pengkajian dan penyusunan data dasar (*data base*) dan rumusan pemetaan masalah sebagai instrumen yang dapat digunakan sebagai acuan bagi seluruh kebijakan strategis pembangunan sektoral perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal ini memerlukan penyiapan langkah kerja dan program kerja dapat dilakukan pula melalui kajian data empirik ataupun data referensi menyangkut kebijakan penyelenggaraan pembangunan dan peraturan di daerah. Rumusan kebijakan nasional dan daerah merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai pedoman arahan pembangunan dan pengembangan perumahan yang diselaraskan dengan rencana kesatuan ruang permukiman kota.

Penyusunan data dasar dilakukan melalui proses pengolahan data melalui penjaringan informasi, sosialisasi gagasan ataupun melalui diseminasi penjaringan informasi dan dapat dilakukan melalui dialog interaktif, hal ini untuk menjaring aspirasi berbagai kepentingan Stakeholder. Dalam mengatasi persoalan-persoalan pokok yang saat ini dihadapi Kabupaten Tulang Bawang Barat, khususnya menyangkut permasalahan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Sehingga data dasar yang dijaring melalui kesepakatan bersama dapat diambil sebagai pertimbangan dalam penyusunan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di wilayahnya.

Pengolahan analisis data dasar memerlukan prediksi dan perhitungan guna mengantisipasi indikasi perkiraan arah perkembangan perumahan dan kawasan permukiman diperkotaan, termasuk tersedianya fasilitas pemutakhiran data (*updating data*) yang mudah diakses maupun dapat dikelola bagi kepentingan dinas teknis, masyarakat dan pihak-pihak terkait.

b. Tahapan Analisis hasil database

1) Analisis Kependudukan (Demografi)

Analisis demografi bertujuan untuk memperoleh identifikasi potensi dan permasalahan kependudukan berkaitan dengan pengembangan wilayah lintas kota meliputi: distribusi dan persebaran pendudukan, karakteristik kehidupan perekonomian dan sosio-kultur masyarakatnya. Penampilan analisis data penduduk dapat disajikan melalui tabel monografi dan kecenderungan (trend) pertumbuhan penduduk guna menyusun perencanaan pembangunan perumahan dan prediksi kebutuhan jumlah rumah termasuk penyediaan fasilitas sarana dan fasilitas umum yang disediakan dalam lingkungan permukiman memerlukan dasar perhitungan dan prediksi perkembangan penduduk untuk jangka waktu tertentu.

Prediksi penduduk terkait dengan perkembangan layanan terhadap tersedianya fasilitas lingkungan permukiman, hal ini akan berbanding dengan kepadatan jumlah penduduk yang terdapat dalam suatu wilayah. Distribusi dan persebaran penduduk akan berpengaruh terhadap pengaturan ruang wilayah daerah terbangun (*built up area*) lingkungan perumahan dan permukiman serta penentuan luas kawasan perumahan yang dapat dibangun, berdasarkan tingkat layanan yang dapat diberikan Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat maupun partisipasi masyarakat dalam penyediaan perumahan.

Tujuan : mengetahui kondisi penduduk dilihat dari kuantitas dan kualitasnya sehingga dapat diketahui potensi sumber daya manusianya dalam mendukung pembangunan perumahan dan permukiman.

Metode :

(a) Proyeksi dan pertumbuhan penduduk

Proyeksi penduduk digunakan untuk mengetahui kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman di masa yang akan datang. Teknik analisis proyeksi penduduk menggunakan Mathematical Method

Model Eksponensial. Model didasari bahwa pertumbuhan penduduk terjadi secara terus menerus setiap hari dengan angka pertumbuhan konstan. Rumus yang digunakan adalah:

$$P_n = P_o \times e^{rn}$$

Dimana:

P_o : penduduk pada tahun awal

n : waktu dalam tahun (periode proyeksi)

r : angka pertumbuhan penduduk (%)

P_n : penduduk pada tahun n

e : bilangan pokok sistem logaritma natural = 2,7182818

(b) Tingkat Kepadatan penduduk

Tingkat kepadatan penduduk menunjukkan kualitas lingkungan permukiman, semakin padat penduduk pada suatu wilayah mengakibatkan semakin besar tekanan terhadap sumber daya dan daya dukung fisik lingkungan yang ada pada wilayah tersebut, yang pada gilirannya menyebabkan penurunan kualitas lingkungan dan prasarana sarana.

$$\frac{\text{Jumlah penduduk dalam suatu}}{\text{Luas}} \times 100\%$$

(c) Rata-rata Anggota Rumah Tangga

Rata-rata anggota rumah tangga atau besarnya anggota rumah tangga (*family size*) adalah rata-rata banyaknya anggota keluarga pada tiap-tiap kepala keluarga (KK). *Family size* menunjukkan banyaknya anggota keluarga yang menjadi tanggungan KK tersebut. Jumlah anggota yang besar sudah barang tentu membutuhkan luas lantai yang lebih besar, termasuk juga dalam konsumsi barang dan jasa.

$$\frac{\text{Jumlah Penduduk dalam Suatu Wilayah}}{\text{Jumlah seluruh KK}}$$

(d) Asumsi Penduduk Siang dan Penduduk Malam

Beberapa faktor yang mempengaruhi perbedaan jumlah penduduk siang maupun penduduk malam adalah banyaknya tenaga kerja dan jumlah KK disuatu wilayah. Diasumsikan bahwa jumlah tenaga kerja adalah masyarakat yang datang dari luar kota. Untuk meminimalisir kesalahan yang terjadi, maka presentase terkecil dijadikan sebagai acuan perbandingan penduduk siang dan malam.

2) Analisis Kebutuhan dan karakteristik Perumahan

Mengacu pada standard perencanaan perumahan sebagai sarana hunian memerlukan pedoman analisis kebutuhan unit rumah. Dalam melakukan analisis kebutuhan perumahan melalui pendataan dasar terhadap: *jumlah, persebaran, kepadatan dan kondisi perumahan yang ada*. Termasuk jumlah rumah yang masih diperlukan namun belum terealisasi atau belum tersedia (*backlog*).

Analisis kebutuhan perumahan terkait dengan persoalan peningkatan kualitas lingkungan perumahan yang memerlukan perbaikan, pemugaran dan peremajaan serta perbaikan prasarana lingkungan. Memerlukan pemetaan pada daerah padat dan kumuh dan permukiman liar dan rawan sosial (*squatters*), analisis dapat dilakukan penginderaan jarak jauh melalui program *software "arc view"* sehingga di dapatkan data perkembangan perumahan dan daerah terbangun (*built up area*).

Analisis karakteristik perumahan dan permukiman merupakan analisis dengan mengidentifikasi karakteristik perumahan dan permukiman, yang dilihat baik dari karakteristik bangunan, status kepemilikan, arsitektur, dan pola permukiman. Selain itu juga untuk mengidentifikasi kawasan permukiman berdasarkan tingkat kepadatan, kekumuhan, pola pembangunan, dan sebagainya.

Tujuan : mengetahui kondisi perumahan dan permukiman sehingga dapat diketahui tingkat kualitas perumahan dan permukiman di Tulang Bawang Barat.

Metode :

(a) Tingkat Kualitas Struktur Bangunan

Kualitas struktur bangunan terkait dengan kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan bangunan khususnya rumah tinggal. Tingkat kualitas struktur bangunan dinilai berdasarkan presentase banyaknya bangunan rumah yang tidak memenuhi persyaratan pondasi, dinding, atap, serta lantai suatu bangunan rumah tinggal yang sehat.

$$\frac{\text{Jumlah bangunan rumah dengan struktur tidak}}{\text{Jumlah bangunan rumah dalam suatu}} \times 100\%$$

(b) Tingkat kepadatan Bangunan

Tingkat kepadatan bangunan adalah jumlah unit rumah per satuan luas (Ha) dalam suatu lingkungan permukiman. Semakin tinggi tingkat kepadatan bangunan maka lingkungan permukiman akan semakin kumuh akibat keterbatasan lahan yang ada.

$$\frac{\text{Jumlah bangunan rumah}}{\text{Luas wilayah}} \times 100\%$$

3) Analisis Keruangan

Struktur ruang wilayah perkotaan sangat dipengaruhi oleh mobilitas pergerakan penduduk dan distribusi barang. Pergerakan penduduk berpengaruh terhadap kebutuhan lahan ruang kota membentuk jaringan akses terhadap simpul-simpul permukiman dan kutub-kutub pusat kota. Untuk menganalisis keruangan (spasial) wilayah perkotaan memperhatikan hirarki ruang, jangkauan pelayanan dan berdasarkan fungsi wilayah: permukiman, pendidikan, rekreasi, pasar dan pusat perbelanjaan-perdagangan. Analisis yang dapat dilakukan terhadap struktur ruang permukiman, pola jaringan dan arah sirkulasi transportasi dan prasarana lingkungan perkotaan serta pola penggunaan ruang dan sebaran aktifitas, menggunakan metoda "Skalogram Gultman".

Dalam lingkup wilayah perumahan dan permukiman, dapat diamati dan dianalisis perkembangan keruangan termasuk kecenderungan perkembangan pembangunan perumahan, termasuk pula pada daerah-daerah yang mengalami kepadatan tinggi (*density*). Analisis keruangan juga mampu memprediksi dan mengantisipasi terhadap kemungkinan tumbuh dan berkembangnya lingkungan perumahan dan permukiman ke daerah hijau dan lahan-lahan yang memiliki fungsi lahan pertanian produktif, serta mengkaji lahan-lahan yang terdapat rawan bencana alam (longsor, banjir, gempa, angin topan)

Analisis kesesuaian lahan bagi permukiman merupakan analisis overlay dari berbagai kriteria pengembangan permukiman, baik fisik, ekonomi, sosial, dan kebijakan. Dari berbagai kriteria yang dikembangkan, dalam analisis ini pertimbangan aspek fisik seperti kemiringan lahan, struktur tanah (geologi), sistem drainase alami, ketersediaan air tanah dan sebagainya akan menjadi pertimbangan utama.

Tujuan : Mengetahui dimana alokasi kawasan fungsi lindung, kawasan aman untuk permukiman (direkomendasikan) dan kawasan yang tidak diprioritaskan (ada kendala-kendala yang harus diatasi lebih dulu), serta kawasan larangan pengembangan permukiman karena pertimbangan keamanan dan lain sebagainya.

Metode : Kualitatif deskriptif dengan memperhatikan aspek-aspek yang terkait yang mengacu pada Petunjuk Pelaksanaan Penilaian Tingkat Kekumuhan yang dikeluarkan oleh Dirjen Perumahan dan Permukiman Tahun 2002, yaitu:

- (a) Status Legalitas Tanah
Status legalitas tanah adalah perbandingan jumlah rumah yang dibangun diatas tanah/ lahan yang diperuntukkan bagi perumahan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR)
- (b) Status Penguasaan Bangunan
Status penguasaan bangunan adalah status pemilikan dan penggunaan bangunan. Status penguasaan bangunan dapat berupa hak milik, hak guna, dan hak pakai.
- (c) Frekuensi Bencana Kebakaran
Frekuensi bencana kebakaran adalah banyaknya kejadian kebakaran pada suatu lingkungan permukiman. Semakin sering terjadi bencana kebakaran pada suatu lingkungan permukiman, tingkat kerawanan bencana di lingkungan tersebut semakin tinggi dan sarana prasarana fisiknya semakin buruk.
- (d) Frekuensi Bencana Banjir
Frekuensi bencana banjir adalah banyaknya kejadian banjir pada suatu lingkungan permukiman. Biasanya disebabkan karena tidak tersedianya/semakin sering terjadi bencana banjir pada suatu lingkungan permukiman, tingkat kerawanan bencana terhadap penyakit di lingkungan tersebut semakin tinggi.
- (e) Frekuensi Bencana Tanah Longsor
Frekuensi bencana longsor adalah banyaknya kejadian longsor pada suatu lingkungan permukiman akibat penempatan bangunan pada daerah patahan/ longSORan. Semakin sering terjadi bencana longsor pada suatu lingkungan permukiman, dapat dikatakan semakin tinggi tingkat kerawanan bagi kelangsungan hidup penduduknya, dan secara fisik membutuhkan dana yang cukup mahal.

4) **Analisis Keuangan dan Pendanaan**

(a) **Pemerintah**

Indikator sektor perekonomian dilakukan melalui identifikasi PDRB, dan sumber pendapatan anggaran belanja berdasar kemampuan Pemerintah Kota dalam penyediaan biaya sektor perumahan. Untuk menganalisis melalui deskriptif dan “*location question*”, tentang laju pertumbuhan ekonomi, kontribusi PDRB dan harga konstan aspek ekonomi yang potensial.

Analisis kemampuan keuangan dan pendanaan pembangunan perumahan dan permukiman dilakukan terhadap sektor-sektor yang berpengaruh kuat (*leader sector*) serta tingkat pertumbuhan perekonomian dan sektor perumahan dan sektor jasa kabupaten. Untuk analisis pendanaan pembangunan perumahan dan permukiman perlu memperhatikan:

- (1) Pembiayaan Administrasi dan Biaya Perijinan (ijin prinsip, ijin lokasi, penguasaan dan pembebasan lahan, proses notaris, sertifikasi, pajak, keuntungan harga jual)
- (2) Biaya proses Perencanaan Pembangunan (*masterplan, blue print*), dan pemetaan, gambar konstruksi, rencana *site engineering*.
- (3) Biaya Penyiapan Lahan dan Pematangan Lahan (*cut and fill*) dan penyiapan infrastruktur lingkungan, jaringan utilitas dan sanitasi.
- (4) Biaya Konstruksi dan Pembangunan Fisik (bahan bangunan, mobilisasi peralatan dan *stock material, finishing*)
- (5) Pembiayaan Operasional dan Pemeliharaan (*Operation and Maintenance*), pemeliharaan infrastruktur dan sarana lingkungan.

Pengembangan dan perluasan sumber-sumber pembiayaan jangka panjang untuk pembangunan perumahan dan permukiman di daerah termasuk pengembangan kemampuan pasar perumahan.

(b) **Masyarakat individu**

Kemampuan masyarakat dalam memperoleh rumah sangat ditentukan dengan bentuk rumah yang, harga pasar baik itu harga sewa maupun harga lainnya, kemampuan finansial individu dan peluang-peluang yang ditawarkan oleh pihak-pihak pengembang, Bank, ataupun pemerintah kepada masyarakat dalam mendapatkan rumah. Berikut beberapa indikator kemampuan memperoleh rumah yaitu:

- (1) Bentuk rumah dan lokasi
Keputusan pertama adalah tempat tinggal berbentuk rumah atau apartemen
- (2) Harga Pasar
Hal ini sangat penting untuk menentukan harga beli rumah dan legalitas dari properti tersebut adalah harga pasar. Yaitu harga sesuai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), dan harga pasaran. Jika properti memiliki surat sertifikat Hak Milik, nilainya akan lebih tinggi dari yang hanya bersurat girik.

(3) Kemampuan finansial

Apakah masyarakat bisa beli secara tunai dengan hard cash atau harus dibantu dengan pinjaman KPR. Opsi KPR ini sering menjadi pilihan masyarakat mengingat harga rumah yang memang tak murah. Jika harus menunggu sampai memiliki dana yang cukup untuk membeli sebuah rumah, rasanya akan lama sekali dananya akan terkumpul karena nilai rumah akan terus naik. Untuk mengambil KPR, sebaiknya memperhatikan dua hal berikut:

- (i) Memiliki dana minimal 20-30% dari harga beli rumah untuk dijadikan uang muka atau *down payment* (DP).
- (ii) Memiliki arus kas sebesar minimal 25% dari penghasilan rutin bulanan selama minimal 5 tahun ke depan yang tidak digunakan untuk kebutuhan konsumsi rutin.

5) Analisis Persoalan dan Tantangan Pengembangan PKP

Analisis prioritas permasalahan perumahan dan kawasan permukiman merupakan analisis yang digunakan untuk menentukan tingkat kepentingan dari berbagai permasalahan perumahan dan permukiman yang muncul sebagai akibat perkembangan penduduk dan perkembangan wilayah.

Tujuan : Mengidentifikasi potensi, permasalahan, peluang, dan ancaman yang ada dalam bidang perumahan dan permukiman.

Metode : Untuk mengidentifikasi masalah perumahan dan permukiman digunakan analisis deskripsi kualitatif berdasarkan data-data yang telah dihimpun dari Pojaknis. Sedangkan metode yang dipakai adalah Metode SWOT yang merupakan singkatan dari *Strengths Weaknesses Opportunities* dan *Threats* yang bisa diartikan sebagai berikut: kekuatan, kelemahan, peluang, ancaman. SWOT merupakan metode kualitatif sederhana, yang digunakan untuk mempermudah dalam:

- (a) Menggambarkan permasalahan yang perlu diindikasikan untuk keperluan tertentu.
- (b) Menganalisis hubungan antara isu.
- (c) Memberikan skenario keadaan sekarang dan masa datang yang akan dituju.

Dalam analisis ini pertimbangannya meliputi beberapa aspek, diantaranya: aspek kependudukan, tata ruang dan pengembangan wilayah, pertanahan, prasarana, pembiayaan, teknologi bahan bangunan, kelembagaan, partisipasi masyarakat, dan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan perumahan dan permukiman (yang merupakan hasil kesimpulan sementara tentang kondisi yang telah dan sedang berkembang) yang perlu segera ditangani adalah:

- (a) Permasalahan yang genting dan penting (sangat mendesak) dan apabila tidak diatasi menimbulkan dampak yang sangat meluas, yaitu:
 - (1) Pemberian perijinan lokasi permukiman baru yang tidak sesuai dengan tata ruang.
 - (2) Pemberian perijinan yang melebihi daya dukung lingkungan atau melebihi kebutuhan yang berkembang.

- (3) Pertumbuhan kawasan permukiman kumuh yang sangat cepat.
- (b) Permasalahan yang perlu diantisipasi melalui kebijakan dan pengaturan untuk mencegah dampak negatif apabila tidak diatasi seperti:
 - (1) Review terhadap peruntukan perumahan dan permukiman terutama pada kawasan yang berkembang tidak terkendali menjadi kawasan permukiman.
 - (2) Penetapan fungsi dan peruntukan kawasan non permukiman yang berkembang menjadi kawasan perumahan atau sebaliknya.
 - (3) Penetapan negatif list terhadap kawasan yang terlarang untuk diubah menjadi kawasan permukiman.
 - (4) Penetapan daya dukung lahan yang mengalami degradasi fisik dan lingkungan.
- (c) Daftar masalah lain yang perlu ditangani namun dapat diselenggarakan secara bertahap. Terhadap masalah seperti ini, perlu dipilah menjadi:
 - (1) Masalah yang dapat diselesaikan melalui/ menjadi urusan sektor.
 - (2) Masalah yang perlu diselesaikan menjadi urusan umum.
 - (3) Urusan yang perlu dipecahkan melalui forum lokal/ kota.

6) Analisis Kecenderungan Perkembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Analisis Kecenderungan Arah Perkembangan perumahan dan kawasan Permukiman Analisis kecenderungan perkembangan permukiman merupakan analisis spasial yang mengintegrasikan penambahan rumah dengan penggunaan lahan.

Tujuan : Mengetahui lokasi-lokasi yang berkembang lebih cepat dalam hal pembangunan perumahan dan permukiman.

Metode : Kualitatif deskriptif dengan mengetahui aspek-aspek yang mempengaruhi arah (kecenderungan) perkembangan perumahan dan permukiman, diantaranya:

- (a) Ketersediaan jaringan jalan dan pola sirkulasi (lalu lintas) regional.
- (b) Semakin tinggi aksesibilitas (ketersediaan jalan, besarnya arus lalu lintas dan berada diantara 2 simpul kegiatan) akan semakin mudah suatu kawasan perumahan baru untuk berkembang.
- (c) Kemudahan dalam penyediaan sarana dan prasarana penunjang permukiman seperti, air bersih, drainase (bebas genangan), serta pengelolaan sampah. Ketersediaan jalan akan memacu kemudahan penyediaan listrik dan telepon. Sehingga kawasan yang telah terakses jaringan PSD akan lebih cepat berkembang menjadi permukiman baru.
- (d) Status lahan yang akan memudahkan pengalih-fungsian lahan, yang umumnya dari permukiman menjadi non permukiman.
- (e) Arahan tata ruang wilayah kota yang akan mendorong secara administratif (perijinan) dan legalisasi kegiatan pengembangan permukiman. Pengembangan kegiatan industri, perdagangan dan jasa dan kegiatan pelayanan sosial akan memicu tumbuhnya permukiman disekitarnya.

7) **Analisis Kebutuhan rumah**

(a) **Analisis penyediaan ruang**

Merupakan analisis yang dilakukan dengan mengidentifikasi kemampuan penyediaan rumah melalui jenis-jenis pola penyediaan, seperti real estate, masyarakat secara mandiri, instansi sektoral, Perumnas dan sebagainya. Dengan demikian akan diketahui proporsi atau kontribusi peran masing-masing stakeholder dan perkembangan (*trend*) kemampuannya.

Tujuan : mengevaluasi penyediaan (ketersediaan) rumah bagi masyarakat hingga saat ini, selain itu dengan mengetahui peran stakeholder penyedia terkait melalui preferensinya akan dapat diprediksi alokasi lahan bagi pembangunan perumahan 20 tahun mendatang.

Metode : Kualitatif deskriptif, dimana melalui masukan yang diperoleh dari stakeholder terkait seperti REI, perumnas, instansi dan sebagainya akan dapat diketahui prosentase penyediaan oleh masing-masing pihak dalam mencari lokasi pengembangan perumahan. Analisis kebutuhan rumah (sebagai tempat tinggal) didasarkan pada asumsi-asumsi dasar antara lain: jumlah penghuni (tingkat hunian) rata-rata tiap satu unit rumah, jumlah rata-rata KK per unit dan sebagainya.

(b) **Analisis kebutuhan rumah (sebagai tempat tinggal)**

Didasarkan pada asumsi-asumsi dasar antara lain: jumlah penghuni (tingkat hunian) rata-rata tiap satu unit rumah, jumlah rata-rata KK per unit dan sebagainya.

Tujuan : mengetahui tingkat hunian rumah dan kekurangan rumah (*backlog*) di Tulang Bawang Barat

Metode :

(1) Tingkat Hunian :

Semakin tinggi angka perbandingan KK dengan bangunan rumah ini menunjukkan semakin banyak jumlah anggota keluarga, yang pada gilirannya berpengaruh pada kebutuhan sarana pelayanan yang semakin besar.

$$\frac{\text{Jumlah bangunan rumah}}{\text{Banyaknya KK dalam suatu wilayah}} \times 100\%$$

(2) Kebutuhan Rumah

Kebutuhan Rumah Total

Ada 4 aspek yang menjadi pertimbangan dalam perhitungan kebutuhan rumah diantaranya yaitu: aspek kekurangan jumlah rumah, aspek pertumbuhan jumlah penduduk, aspek-aspek rumah tidak layak huni, dan aspek permukiman kumuh.

(i) Penghitungan Kekurangan Jumlah Rumah Berdasarkan Status Penguasaan Bangunan.

Merupakan suatu perhitungan kekurangan jumlah rumah atau backlog yang dilihat dari status kepemilikan bangunan. Backlog rumah didefinisikan sebagai kekurangan jumlah rumah dari jumlah KK yang ada. Kekurangan jumlah rumah atau backlog dibagi secara

spesifik menurut status kepemilikan rumah. Rumah tangga dengan status penguasaan bangunan milik sendiri diklasifikasikan sebagai rumah tangga yang sudah memiliki rumah, sedangkan rumah tangga dengan status penguasaan bangunan kontrak, sewa, rumah dinas, bebas sewa, rumah milik orang tua/keluarga, dan lainnya diklasifikasikan sebagai rumah tangga yang belum memiliki rumah.

$$\text{Backlog} = \text{Jumlah keluarga} - \text{Jumlah rumah}$$

$$\text{Backlog Bersih} = \left(\frac{\text{Jumlah Penduduk 2012}}{4} \right) - \text{Jumlah Unit Rumah Eksisting}$$

- (ii) Penghitungan kebutuhan rumah berdasarkan pertumbuhan penduduk

Merupakan suatu perhitungan kebutuhan rumah yang didasari oleh adanya faktor pertumbuhan jumlah penduduk. Perhitungan ini untuk mengetahui tambahan rumah rata-rata per tahun yang nantinya dapat dipakai untuk memprediksikan jumlah rumah pada tahun mendatang.

Proses :

Menghitung jumlah kepala keluarga (KK) selama kurun waktu 5 tahun terakhir sehingga dapat diketahui jumlah kebutuhan rumah. Koefisien dasar tingkat hunian ideal atau penurunan yang diinginkan (misal dari 4,5 jiwa/unit menjadi 4 jiwa/unit). Dalam perhitungan kebutuhan rumah ini, koefisien hunian ditetapkan sebesar 4 jiwa/unit.

$$\frac{\text{Jumlah penduduk}}{4} = \text{jumlah KK pada tahun } xn$$

Dengan asumsi 1 rumah = 1 KK, maka jumlah KK sama dengan jumlah kebutuhan rumah pada tahun tersebut. Lakukan perhitungan yang sama untuk tahun-tahun yang lain, kemudian hitung rata-ratanya

$$\frac{X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5 \dots}{5} = \text{kebutuhan rumah rata - rata pertahun}$$

- (iii) Penghitungan rumah tidak layak huni sesuai dengan pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat Sederhana (KepMenKimpraswil No. 403/KPTS/M/2002) mengenai kebutuhan dasar minimal suatu rumah yang meliputi 6 parameter yang termasuk dalam kriteria Rumah Layak Huni yaitu :

- (a) Atap yang rapat dan tidak bocor
- (b) Lantai yang kering dan mudah dibersihkan
- (c) Penyediaan air bersih yang cukup
- (d) Pembuangan air kotor yang baik dan memenuhi persyaratan kesehatan
- (e) Pencahayaan alami yang cukup
- (f) Udara bersih yang cukup melalui pengaturan sirkulasi sesuai dengan ketentuan

Sesuai dengan kriteria tersebut, berdasarkan survei data yang dilakukan oleh POKJA PKP, sebelumnya dapat diperoleh jumlah rumah tidak layak huni di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

(iv) Perhitungan Kebutuhan Rumah Total

Kebutuhan Rumah Total = Jumlah backlog + Jumlah kebutuhan rumah akibat faktor pertumbuhan jumlah penduduk.

(c) Segmentasi Kebutuhan Rumah

Pengertian Untuk menetapkan segmentasi kebutuhan rumah digunakan standar tingkat kesejahteraan. Menurut BPS, ada 14 indikator untuk menentukan jumlah KK miskin yang menerima subsidi atau program jaminan social lainnya yaitu;

- (1) Luas lantai bangunan tempat tinggal kurang dari 8 meter persegi per orang
- (2) Jenis lantai bangunan tempat tinggal terbuat dari tanah/ tanah/ bambu/ kayu murahan
- (3) Jenis dinding tempat tinggal terbuat dari bambu/ rumbia/ kayu berkualitas rendah/ tembok tanpa diplaster
- (4) Tidak memiliki fasilitas buang air besar/ bersama- sama dengan rumah tangga lain
- (5) Sumber penerangan rumah tangga tidak menggunakan listrik
- (6) Sumber air minum berasal dari sumur/ mata air tidak terlindungi/ sungai/ air hujan/ Non-PDAM.
- (7) Bahan bakar untuk memasak sehari-hari adalah kayu bakar/ arang/ minyak tanah.
- (8) Hanya mengkonsumsi daging/ susu/ ayam satu kali dalam seminggu.
- (9) Hanya membeli satu stel pakaian baru dalam setahun.
- (10) Hanya sanggup makan sebanyak satu/dua kali dalam sehari.
- (11) Tidak sanggup membayar biaya pengobatan di puskesmas/poliklinik.
- (12) Sumber penghasilan kepala rumah tangga adalah; petani dengan luas lahan 0,5 Ha. Buruh tani, nelayan, buruh bangunan, buruh perkebunan, atau pekerjaan lainnya dengan pendapatan dibawah Rp. 600.000 per bulan.
- (13) Pendidikan tertinggi kepala rumah tangga; tidak sekolah/ tidak tamat SD/ hanya SD.
- (14) Tidak memiliki tabungan/ barang yang mudah dijual dengan nilai Rp. 500.000, seperti: sepeda motor (kredit/non-kredit), emas, ternak, kapal motor, atau barang modal lainnya.

Proses perhitungan

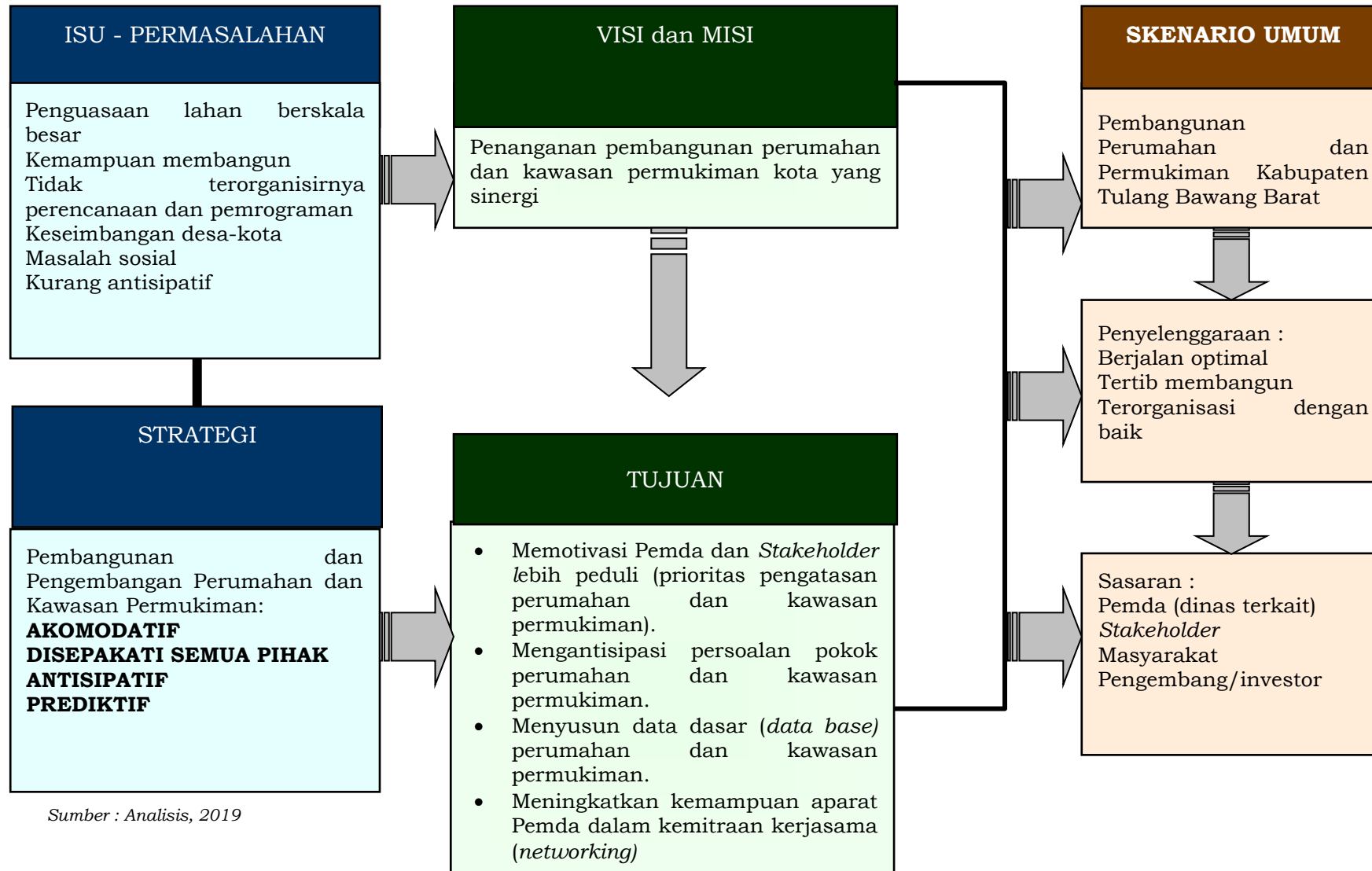
- (1) Menghitung persentase jumlah keluarga miskin dengan cara membagi jumlah keluarga miskin dengan jumlah total keluarga dikalikan 100%.
- (2) Menghitung segmentasi kebutuhan rumah berdasarkan tingkat penanganannya yaitu yang memerlukan pembangunan baru dan yang perlu peningkatan, tetapi sebelumnya terlebih dahulu menghitung jumlah persentasenya dengan jumlah kebutuhan rumah total. Perlu menjadi catatan jumlah kekurangan jumlah rumah/ backlog dan kebutuhan rumah akibat pertumbuhan jumlah penduduk dianggap sebagai yang memerlukan pembangunan rumah baru. Sedangkan rumah yang tidak layak huni dianggap sebagai jumlah rumah yang memerlukan peningkatan kualitas.

- (3) Menghitung kebutuhan rumah kelompok keluarga miskin dengan mengalikan persentase tiap kelompok keluarga miskin dengan jumlah total kebutuhan rumah dari hasil perhitungan sebelumnya.

Rumus:

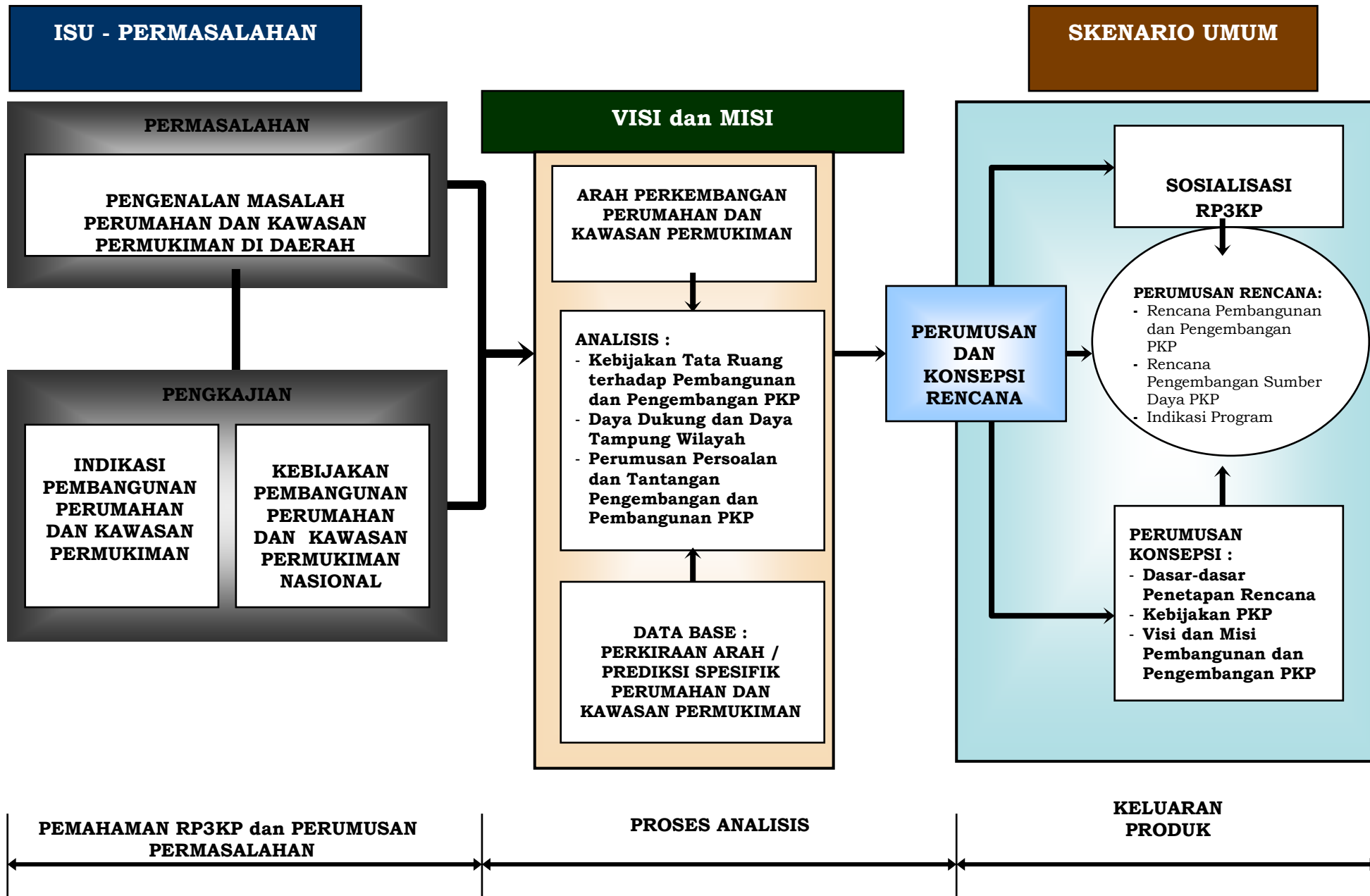
- a. Menghitung persentase tiap kelompok keluarga :
Persentase kelompok keluarga miskin (jumlah keluarga prasejahtera / jumlah keluarga) x 100%
 - b. Menghitung persentase berdasarkan penanganan: % jumlah kebutuhan rumah yang memerlukan pembangunan baru; (jumlah backlog dan jumlah kebutuhan rumah akibat pertumbuhan penduduk / jumlah kebutuhan rumah total) x 100%; % jumlah kebutuhan rumah yang memerlukan peningkatan kualitas; (jumlah rumah yang tidak layak huni / jumlah kebutuhan rumah total) x 100%
- (4) Menghitung Jumlah kebutuhan rumah untuk kelompok keluarga miskin
- a. untuk pembangunan baru: Jumlah kebutuhan rumah kelompok keluarga miskin x % jumlah kebutuhan rumah yang memerlukan pembangunan baru
 - b. untuk peningkatan kualitas Jumlah kebutuhan rumah kelompok keluarga miskin x % jumlah kebutuhan rumah yang memerlukan peningkatan kualitas.

Gambar 1.1
Diagram Kerangka Pikir

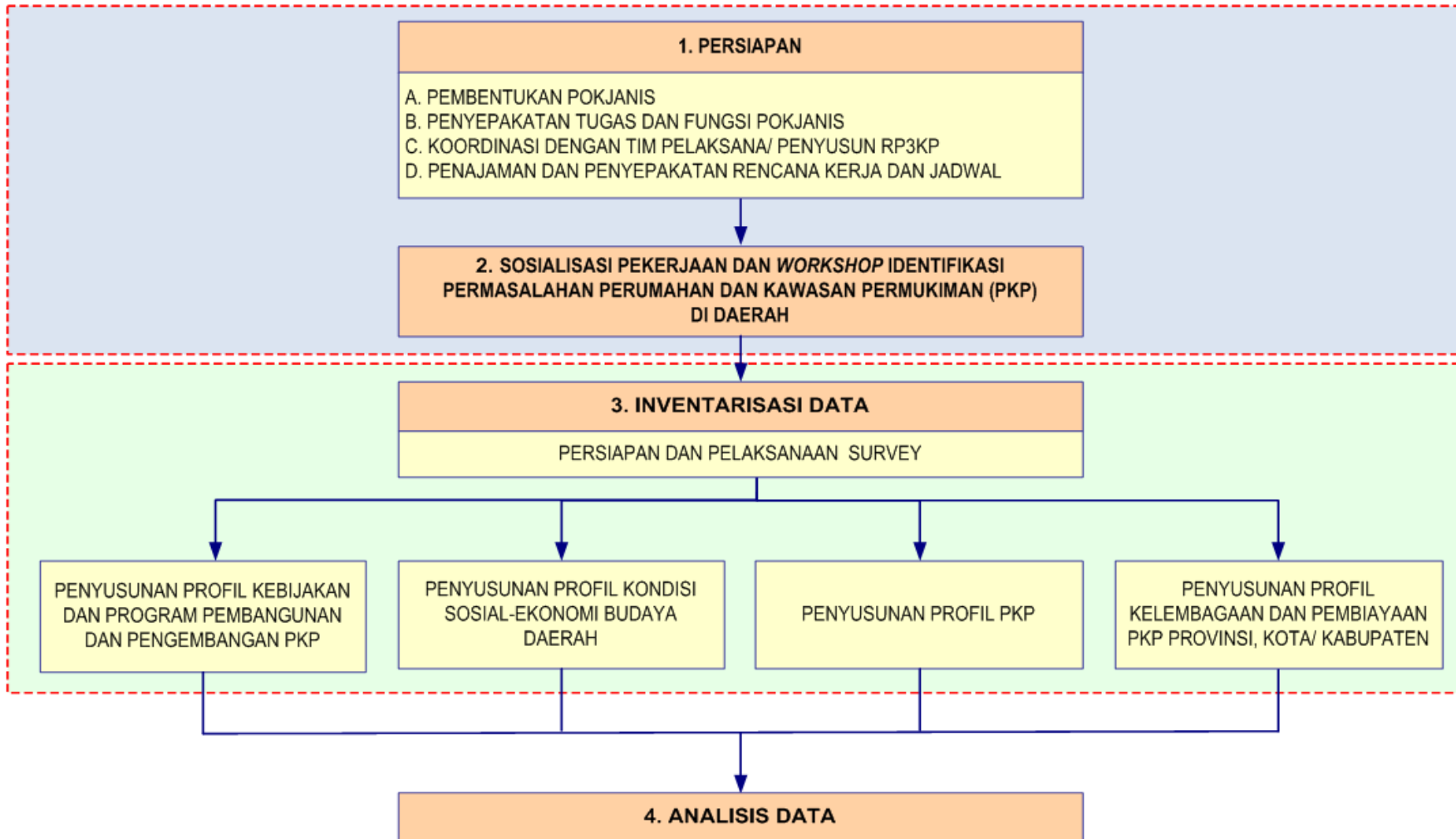


Sumber : Analisis, 2019

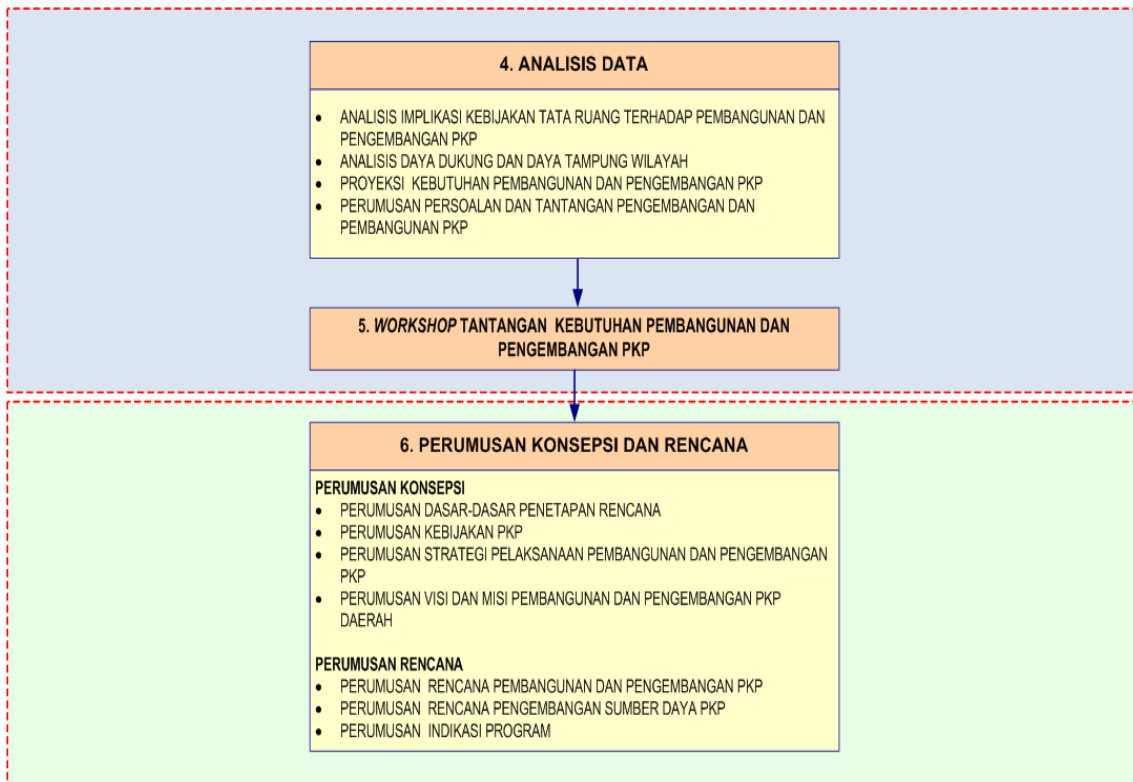
Gambar 1.2
Diagram Metodologi dan Strategi Pendekatan



Gambar 1.3
Diagram Tahapan Penyusunan RP3KP Kabupaten Tulang Bawang Barat



TAHAP PENYUSUNAN... (2)



TAHAP PENYUSUNAN... (3)



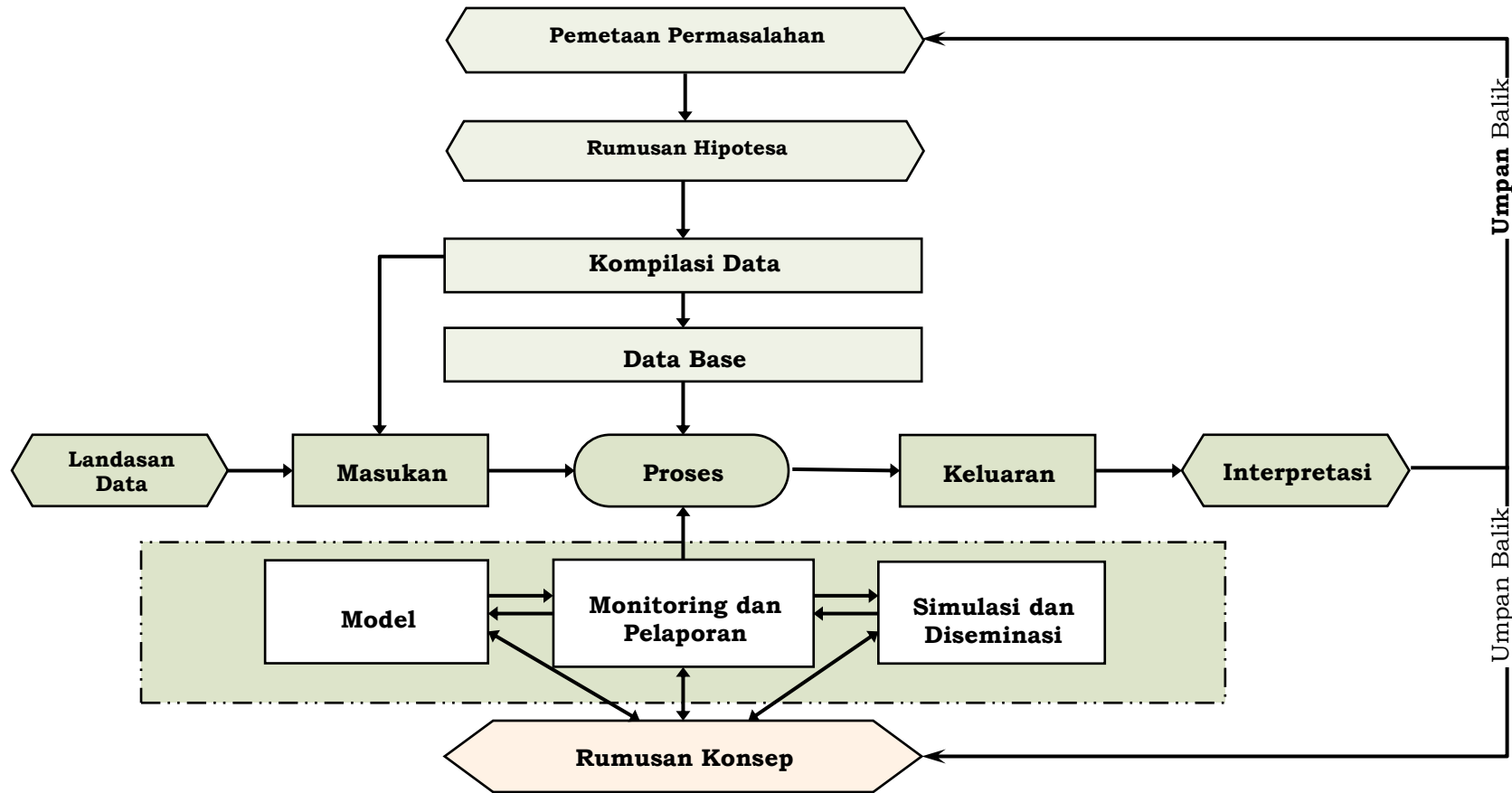
Sumber: Draft Rapermen RP3KP

b. Tahapan Perumusan Konsepsi Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kegiatan penyusunan perumusan konsepsi didasarkan pada hasil analisis database PKP Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penyusunan konsepsi Kegiatan-kegiatan tersebut akan dilaksanakan dengan prinsip-prinsip yang spesifik sesuai dengan tuntutan dan perkembangan masyarakat yang terjadi di Kabupaten Tulang Bawang Barat. Beberapa prinsip ini harus menjadi dasar penting dalam perumusan konsepsi. Prinsip-prinsip tersebut antara lain:

1. Pemberdayaan masyarakat, yaitu membangun masyarakat dari dalam agar memahami permasalahan perumahan dan permukiman di daerahnya masing-masing. Dalam hal ini adalah pemberdayaan POKJA PKP (kelompok kerja teknis) yang terdiri dari sekumpulan para stakeholder yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman.
2. Partisipatif yaitu selama kegiatan atau proses sosialisasi RP3KP, dan pendataan terkait data masyarakat yang dibutuhkan untuk perumahan dan kawasan permukiman selalu melibatkan secara aktif.
3. Advokatif yaitu selalu siap memberikan pendampingan dan arahan strategik pada permasalahan yang mungkin timbul selama kegiatan penyusunan RP3KP berlangsung. Agar proses penyusunan RP3KP berjalan dengan lancar dan tetap mengarah pada tujuan serta sesuai dengan pedoman yang berlaku.
4. Efektif yaitu kegiatan sosialisasi dan pelatihan RP3KP berlangsung sesuai dengan pedoman, ditujukan kepada stakeholder perumahan dan permukiman, mempunyai manfaat yang luas berdaya guna serta berhasil guna. Utamanya dapat mendorong kepedulian para stakeholder untuk dapat mengenali dan memahami pentingnya perencanaan di bidang perumahan dan permukiman sehingga secara bersama-sama dapat disusun suatu perencanaan perumahan dan permukiman yang baik.
5. Efisien, kegiatan harus berlangsung sesuai dengan jadwal kegiatan, tidak boros sumber daya, mudah, murah, cepat namun tetap berkualitas.
6. Transparan, informasi tentang pelaksanaan pekerjaan terbuka dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat.
7. Akuntabel, hasil pelaksanaan dapat dipertanggung jawabkan secara kualitas dan kuantitas kepada semua pihak, terutama pemberi pekerjaan.
8. Azas demokrasi, pembangunan dilaksanakan dari rakyat, untuk rakyat dan oleh rakyat.

Gambar 1.4
 Diagram Tahapan Penyusunan Database PKP Di Kabupaten Tulang Bawang Barat



Sumber: Analisis, 2019

1.6 Sistematika Penyusunan Laporan Akhir

Sistematika penulisan laporan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Permukiman Kawasan Perumahan (RP3KP) Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang, landasan hukum, tujuan dan sasaran, output/ keluaran, ruang lingkup pekerjaan dan sistematika penyusunan laporan.

Bab 2 Tinjauan Literatur Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)

Bab ini berisi tentang kajian literatur terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman beserta dengan kajian kebijakan pembangunan yang ada di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Bab 3 Tinjauan Kebijakan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat

Bab ini berisi tentang kajian kebijakan terkait perumahan dan kawasan permukiman yang ada di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Bab 4 Analisa Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat

Bab ini berisi tentang analisis pola perkembangan perkembangan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat, Analisis Kebutuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Bab 5 Rencana Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat

Bab ini berisi tentang rencana konsep pembangunan perumahan dan kawasan permukiman baru, rencana peningkatan kualitas lingkungan permukiman dan rencana penyediaan sarana dan prasarana pendukung permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Bab 6 Indikasi Program

Bab ini berisi tentang indikasi program-program dalam pembangunan dan penanganan peningkatan kualitas permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

BAB II

TINJAUAN LITERATUR RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)

2.1 Pengertian RP3KP

RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah) mengandung pengertian:

1. Skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
2. Jabaran pengisian rencana pola ruang kawasan permukiman dalam RTRW.

Landasan hukum RP3KP tertuang dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman pasal 14 dan 15 yaitu:

1. Pasal 14 Tugas pemerintah propinsi, huruf e, menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (RP3KP) lintas kabupaten/kota.
2. Pasal 15 Tugas pemerintah kabupaten/kota, huruf e, menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (RP3KP) lintas kabupaten/kota.

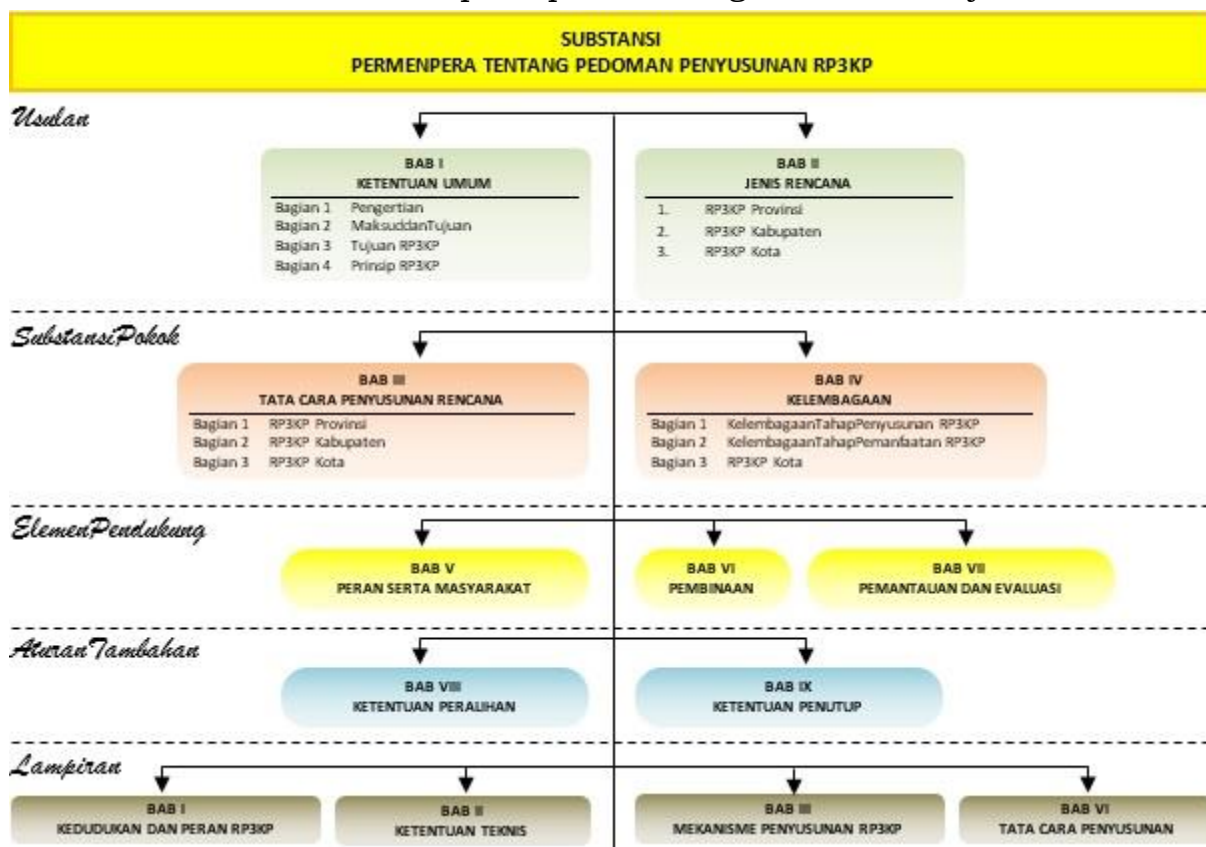
2.2 Kerangka Isi dan Muatan RP3KP

RP3KP merupakan acuan baku sekaligus skenario penyelenggaraan koordinasi dan keterpaduan pembangunan perumahan dan permukiman, yang memuat mekanisme pelaksanaan himpunan rencana lintas sektor terkait di bidang perumahan dan permukiman. Untuk itu RP3KP seyogyanya dapat selaras dengan rencana dan sistem penyelenggaraan pembangunan daerah. Untuk itu ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:

1. Jangka Waktu Perencanaan RP3KP Kabupaten atau Kota
Jangka waktu perencanaan RP3KP diusulkan 20 (dua puluh) tahunan.
2. Muatan Pokok RP3KP Kabupaten atau Kota
Muatan pokok yang akan tertuang dalam rencana lima tahunan tersebut antara lain:
 - a. Jabaran kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman kabupaten atau kota-kota yang bersangkutan untuk lima tahun mendatang.
 - b. Rincian program, lokasi, target, dan sasaran yang akan dicapai oleh masing-masing sektor terkait.
 - c. Rincian rencana pembiayaan dan sumber pendanaannya.
 - d. Lokasi dan kegiatan masing-masing sektor terkait yang mengacu kepada RTRW Kabupaten atau Kota yang bersangkutan.
 - e. Kelembagaan yang mengatur pelaksanaan sampai dengan tingkat kecamatan, atau kelurahan/desa, sangat disarankan untuk mempertimbangkan menggunakan kelembagaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berada dalam masyarakat.
 - f. Rincian rencana yang disusun dan dipersiapkan serta akan dilaksanakan oleh masyarakat secara perorangan atau kelompok, serta badan usaha perumahan dan permukiman lain dalam kurun waktu yang bersamaan.
 - g. Mekanisme keterpaduan pelaksanaan di setiap tingkatan wilayah.

- h. Pembentukan POKJA PKP untuk penanganan masalah spesifik yang dihadapi oleh kabupaten atau kota yang bersangkutan. Pembentukan POKJA PKP ini disesuaikan dengan kebutuhan daerah. Semakin solid forum koordinasi yang dimiliki, semakin intensif pertemuan koordinasi dan keterpaduan dijalankan, semakin kecil kebutuhan akan POKJA PKP ini.
- i. Penetapan semacam forum pada tingkatan desa/kelurahan serta di tingkat kabupaten atau kota, untuk dapat secara rutin menyelenggarakan pertemuan guna memecahkan permasalahan perumahan dan permukiman, yang terintegrasi dengan pemecahan masalah terkait lainnya.
- j. Mekanisme pemantauan, pengawasan dan pengendalian program dan kegiatan oleh seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman.
- k. Mekanisme penyaluran aspirasi dan peran serta masyarakat dan usaha swasta di bidang perumahan dan permukiman.
- l. Mekanisme penggerakan dan pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- m. Daftar skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman, yang merinci kawasan fungsional dalam kabupaten atau kota yang boleh dibangun, atau dieksplorasi menjadi kawasan perumahan dan permukiman.
- n. Daftar daerah terlarang (*negativelist*) untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman baru.

Gambar 2.1. Substansi Kepmenpera tentang Pedoman Penyusunan RP3KP



Sumber: Draft Permen RP3KP

2.3 Peran RP3KP dalam Perencanaan

RP3KP pada dasarnya merupakan bagian integral dari rencana pembangunan dan pengembangan propinsi, kabupaten. RP3KP mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektor, seperti rencana pengembangan pertanian, rencana penataan kawasan hutan, rencana pengembangan kepariwisataan dan lain-lain, peruntukan penyusunannya mengacu kepada Rencana Strategis Pembangunan Daerah (Renstrada) serta rencana tata ruang wilayah (RTRW) propinsi, kabupaten, maupun kota yang mengatur secara khusus ruang perumahan dan permukiman dan berbagi tindak lanjutnya, jadi RP3KP:

1. Merupakan skenario pelaksanaan koordinasi dan keterpaduan dari himpunan rencana sektor terkait di bidang perumahan dan permukiman, dalam suatu kurun waktu tertentu, yang juga merupakan jabaran yang lebih operasional dari kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang lebih tinggi.
2. RP3KP merupakan payung atau acuan buku bagi seluruh pelaku dan penyelenggara (stakeholder) pembangunan perumahan dan permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatan masing-masing.
3. Cerminan dari kumpulan aspirasi/tuntutan masyarakat terhadap perumahan dan permukiman yang mampu memberikan akses dan kemudahan layanan yang sama bagi kepentingan masyarakat dalam mencukupi kebutuhan mereka akan rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

Dalam konteks penataan ruang wilayah, RP3KP merupakan:

1. Jabaran dan pengisian RTRW dalam bentuk rencana untuk peruntukan perumahan dan permukiman, yang selanjutnya akan diacu oleh seluruh sektor terkait.
2. Berisikan jabaran lebih lanjut dari program pembangunan prasarana dan sarana berskala wilayah, khususnya dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman.

2.4 Kedudukan RP3KP dalam Pembangunan Wilayah

Keberadaan RP3KP diperlukan oleh:

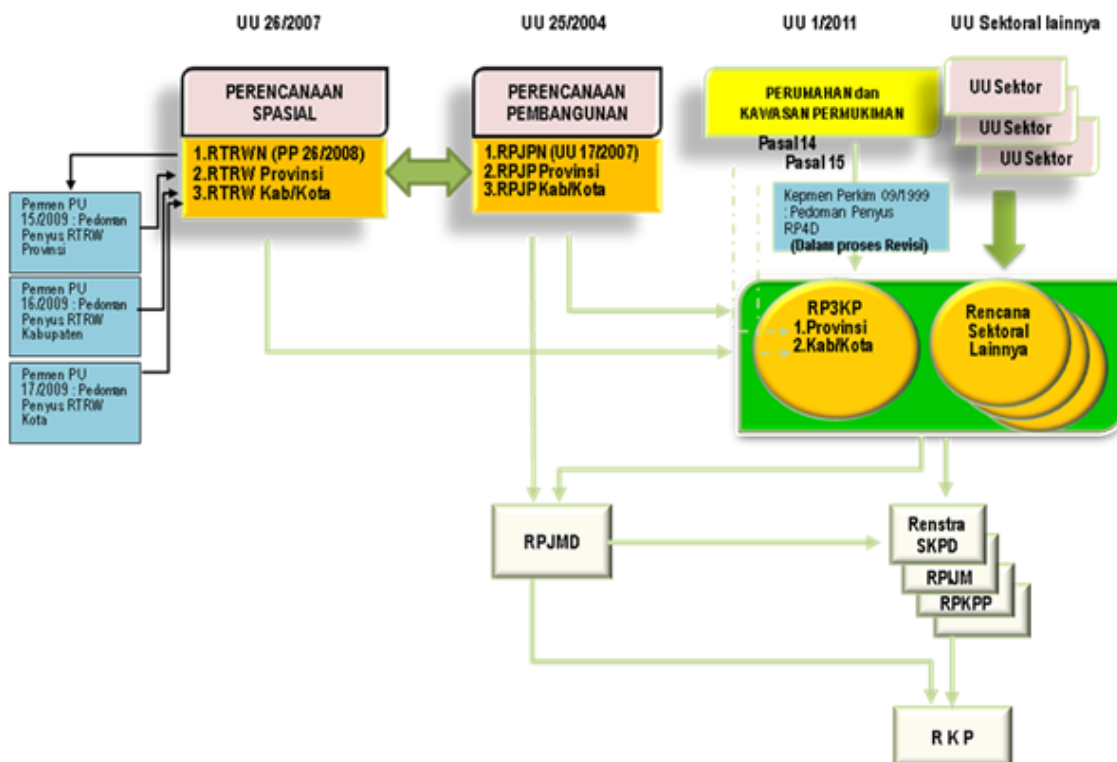
1. Tingkat propinsi dalam mengatur dan mengkoordinasikan pembangunan dan permukiman yang menyangkut 2 atau lebih kabupaten atau kota yang berbatasan, penyelenggaraan jasa fasilitas dan mediasi, bimbingan dan pembinaan.
2. Tingkat kabupaten atau kota, terutama untuk kabupaten atau kota-kota yang telah memiliki permasalahan perumahan dan permukiman yang tinggi intensitasnya, dalam mengatur dan menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman secara teratur dan terorganisasikan.

Kedudukan RP3KP dalam kerangka pembangunan daerah secara keseluruhan adalah sebagai:

1. Wahana informasi yang memuat arahan dan rambu-rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu (propinsi, kabupaten atau kota)
2. Arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman, antara lain:
 - a. Klasifikasi kawasan permukiman
 - 1) Permukiman perkotaan
 - 2) Permukiman pedesaan

- b. Klasifikasi kawasan perumahan
 - 1) Perumahan berkepadatan tinggi
 - 2) Perumahan berkepadatan sedang
 - 3) Perumahan berkepadatan rendah
 - c. Keterkaitan dengan peraturan zonasi pada RTRW
3. Sarana untuk mempercepat terbentuknya sistem permukiman yang mantap, terutama dalam kota yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW). Penetapan orde/kedudukan kota-kota tersebut dalam kerangka pembangunan daerah, ditetapkan oleh pemerintah daerah masing-masing, yang selanjutnya dapat dipergunakan sebagai alat dalam:
 - a. Menetapkan strategi pengembangan kawasan perumahan dalam wilayah yang bersangkutan.
 - b. Menetapkan strategi pengembangan jaringan investasi prasarana dan sarana berskala pelayanan regional.
 - c. Menetapkan strategi pengembangan untuk masing-masing kabupaten atau kota. Dalam penataan kawasan permukiman tersebut, perlu dipertimbangkan nilai-nilai budaya dan arsitektur setempat, yang dapat secara kental mencerminkan citra atau jati diri masing-masing kota atau daerahnya. Khusus untuk hal ini perlu diatur secara tersendiri melalui peraturan setempat. Hal ini perlu dilakukan mengingat RP3KP merupakan skenario yang harus dapat mengakomodasikan berbagai hal dan kepentingan daerah, termasuk upaya melestarikan nilai-nilai sosial budaya setempat.
 4. Alat pengawasan dan pengendalian terselenggaranya keterpaduan program antar sektor dan antar lokasi perumahan dan permukiman terhadap kawasan fungsional lainnya.

Gambar 2.2 Kedudukan RP3KP dalam Sistem Perencanaan Pembangunan



Sumber: Draft Permen RP3KP

2.5 Kriteria Lokasi

Yang dimaksud dengan kriteria lokasi dalam pedoman ini adalah kriteria umum yang dipersyaratkan untuk dapat mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman. Tidak setiap kawasan ekonomis untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian, dan tidak setiap kawasan yang tidak produktif cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Sebagai standar teknis untuk pembangunan perumahan dan permukiman yang telah ada (sebagaimana selama ini dikembangkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sepanjang selaras dengan amanat serta visi KSNPP, tetap dinyatakan berlaku. Yang dimaksud dengan kriteria dalam pedoman ini adalah kriteria umum yang perlu diperhatikan dan dilaksanakan dalam menetapkan kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan hunian yang produktif dan prospektif. Hal yang patut diaplikasikan antara lain:

2.5.1 Kriteria Umum

Pengembangan kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dicantumkan dalam RP3KP hendaknya ditetapkan mengacu pada kriteria berikut:

1. Tercantum dalam rencana tata ruang kota/ kabupaten.
2. Mudah diakses (dalam jangkauan jaringan prasarana dan sarana dasar, utilitas, dan angkutan umum).
3. Memberikan manfaat bagi pemerintah kota:
 - a. Menunjang *housing stock*.
 - b. Membuka lapangan kerja baru.
 - c. Tidak merusak keseimbangan ekologi dan pelestarian SDA.

2.5.2 Kriteria Khusus

Berbeda dengan uraian pada bagian sebelumnya, kriteria khusus pada bagian ini dikaitkan dengan upaya penanganan kawasan, sesuai dengan permasalahan pokok yang dihadapi. Pengaturannya sebagai berikut:

1. Bagi Upaya Perbaikan/Peningkatan Kualitas Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman Yang Telah Ada.
Rencana penanganan yang tercantum dalam RP3KP hendaknya memuat keseluruhan rencana perbaikan atau peningkatan kualitas kawasan, terkait dengan reduksi kawasan kumuh, menunjang penyediaan rumah layak terjangkau, dan penanggulangan kejadian luar biasa.
2. Bagi Penanganan Kawasan Permukiman Baru.
Pembangunan/pengembangan kawasan permukiman baru, hendaknya dilaksanakan pada lokasi yang memenuhi kriteria: tidak berlokasi di daerah rawan bencana, terhubung dengan layanan prasarana dan sarana dasar, dan mempunyai luasan memadai.
3. Bagi Daerah Perdesaan.
RP3KP mensyaratkan pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman perdesaan untuk perdesaan antisipasi desa cepat berkembang dan pusat layanan primer, membuka kehidupan pada daerah terisolasi.

2.6 Kelembagaan Penyusunan

1. Penanggung Jawab Penyusunan RP3KP
Penyusunan RP3KP pada dasarnya menjadi tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pelaksanaan-nya diprakarsai oleh Dinas Perumahan atau instansi teknis lain yang diserahi tugas untuk menyelenggarakan urusan perumahan dan kawasan permukiman (Instansi Pemangku).

2. Keanggotaan Lembaga Penyusunan RP3KP

Sebagai rencana yang mengatur pelaksanaan koordinasi dan keterpaduan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, RP3KP harus dapat mengakomodasikan kepentingan seluruh pihak terkait (pelaku, penyelenggara, pengguna dan pemanfaat dengan mendengar dan mempertimbangkan kondisi dan aspirasinya. Untuk itu:

- a. Dalam hal Dinas Perumahan, telah terbentuk dan aktif, maka dengan dukungan forum PKP atau apapun namanya, akan memprakarsai penyusunan RP3KP.
- b. Dalam hal Dinas Perumahan belum terbentuk, maka Dinas/Sub Dinas Pekerjaan Umum atau Instansi lain yang diserahi tugas urusan perumahan dan permukiman, mengambil alih prakarsa penyusunan RP3KP.
- c. POKJA PKP selanjutnya dibentuk untuk diserahi tugas sehari-hari menyusun dan mempersiapkan RP3KP, beranggotakan minimal :
 - 1) Seluruh unsur instansi terkait dari lingkungan Pemerintahan Daerah,
 - 2) Unsur kelompok masyarakat yang menyuarakan kepentingan orang banyak (perorangan atau lembaga),
 - 3) Unsur dunia usaha yang bergiat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman,
 - 4) Unsur profesional lain yang perlu didengar pendapatnya karena berbagai alasan dan pertimbangan.

Untuk kepentingan operasional, perlu dibentuk dan ditugasi suatu kelompok kerja perumahan kawasan permukiman (POKJA PKP) dalam forum termaksud, yang anggotanya terdiri dari wakil-wakil sektor terkait, kelompok masyarakat, Badan Usaha Swasta dibidang perumahan dan kawasan permukiman serta lembaga lain yang dianggap perlu. POKJA PKP ini diangkat dan dikukuhkan dengan SK Bupati/Walikota. Secara hierarkis POKJA PKP bertanggung jawab kepada:

1. Bupati/Walikota, untuk masalah administrasi dan pertanggungjawaban kegiatan penyusunan RP3KP secara keseluruhan.
2. Dinas Perumahan atau instansi teknis yang disertai tugas untuk mengkoordinasikan penyusunan RP3KP untuk masalah substansi/muatan.

2.7 Pentahapan Penyusunan

Ada beberapa kelompok yang terlibat dalam penyusunan RP3KP yang perlu diatur mekanisme kegiatannya, yaitu:

1. Kelompok Pengarah, yang terdiri dari para pengambil keputusan dan penentu kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman,
2. Kelompok Pelaksana atau Penyusun, yang bertanggung jawab atas terselenggaranya penyusunan RP3KP,
3. Kelompok Masyarakat, termasuk didalamnya Badan Usaha Swasta dan Koperasi yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yang perlu diakomodasikan kepentingannya dan mendapatkan informasi awal tentang muatan RP3KP,
4. Kelompok Kerja Terkait Lain, yang kegiatan dan kepentingannya berhubungan dengan sektor perumahan dan permukiman. Termasuk dalam kelompok ini adalah Tim pembina LKMD, Lembaga Swadaya Masyarakat, serta badan Usaha Swasta yang mempunyai program yang cukup besar skala kegiatannya.

2.7.1 Tahapan Persiapan

Dalam tahapan ini, Pemerintah Daerah dan Dinas Perumahan atau instansi lain yang ditunjuk, perlu melakukan beberapa kegiatan persiapan antara, lain:

1. Menetapkan kerangka acuan kegiatan (visi, misi, strategi dan kebijakan daerah, keluaran, dll).
2. Bersama forum, menetapkan kelompok kerja pengarah, penyusun dan pendukung.
3. Menyediakan dana operasional dan penulisan.
4. Merumuskan pola penyusunan, dan draft mekanisme.
5. Menetapkan tata kerja penyusunan (jadwal penyelenggaraan forum sosialisasi awal).

2.7.2 Tahapan Pelaksanaan

Beberapa kegiatan yang dilakukan antara lain:

1. Melakukan berbagai kajian awal (Review Propeda, RUTR Kebijakan Pembangunan perumahan dan permukiman daerah, mekanisme penyelenggaraan pembangunan yang ada, dll).
2. Pendataan dasar/ulang yang dituangkan dalam database/sistem informasi perumahan dan permukiman dan inventarisasi.
3. Perhitungan, prediksi dan proyeksi.
4. Penetapan konsepsi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman (lokasi, kebijakan, strategi, arah, review fungsi kota atau kabupaten).
5. Melakukan sosialisasi secara berkala sesuai kemajuan penyusunan draft/naskah akademis. Pembahasan substansial dilakukan bersama dengan dunia usaha, kelompok profesional dan masyarakat:
 - a. Cakupan materi (dengan seluruh stakeholder)
 - b. Substansi keseluruhan (dengan kelompok profesi/pakar)
 - c. Materi peraturan perundangan dengan pakar dan dunia usaha
 - d. Draft naskah dengan forum dan Pemda

2.7.3 Pemberian Legalitas

Sebagai draft final, RP3KP dianggap telah mendapatkan pembahasan dalam berbagai forum resmi, telah disosialisasikan dan telah diuji-terapkan. Untuk dapat dilaksanakan dan mengikat seluruh pihak terkait terhadap berbagai ketentuan dan kesepakatan yang tertuang didalamnya, RP3KP perlu mendapatkan status hukum. Legalitas RP3KP dapat dilakukan dengan pentahapan berikut:

1. Melakukan pengajuan Raperda tentang RP3KP dari Kepala Daerah kepada DPRD, atau sebaliknya.
2. Pembahasan RP3KP oleh DPRD bersama dengan Pemerintah Daerah.
3. Penetapan Raperda tentang RP3KP oleh Sekretaris Daerah.

2.8 Pemahaman Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Pemahaman terhadap KAK dimulai dari kata kunci (obyek) yaitu perumahan dan kawasan permukiman. Pemahaman ini didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. **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. **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Sedangkan permukiman merupakan satu kesatuan fungsional, dimana terdiri dari aspek fisik maupun non fisik, sehingga pembangunan permukiman harus berlandaskan pada pola permukiman yang menyeluruh, yang tidak hanya membangun fisik rumah saja tetapi juga mampu menyediakan sarana prasarana umum serta fasilitas-fasilitas sosial, ekonomi, budaya dan sebagainya.

Permukiman adalah suatu kawasan yang merupakan kota/desa atau bagian dari kota/desa yang mempunyai fungsi utama sebagai lingkungan tempat tinggal. Sumber lain menyebutkan bahwa permukiman adalah tempat penduduk bermukim, berkiprah dalam kerja dan usaha, berhubungan dengan sesama pemukim sebagai masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup. Permukiman dapat berupa penataan massa yang diatur sedemikian rupa sehingga memiliki bentuk-bentuk tertentu.

2.8.1 Sistem Pembiayaan Perumahan

Ada tiga aspek penting pembiayaan perumahan dan permukiman yaitu sumber dana, aksesibilitas dan sasaran (*target group*). Perumusan kebijaksanaan pembiayaan permukiman diarahkan guna mengatasi permasalahan tidak terjangkaunya harga rumah oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan ditujukan guna menciptakan iklim sehingga masyarakat berpenghasilan rendah dapat menjangkau dan menikmati hasil-hasil pembangunan permukiman, peran masyarakat yang sangat tinggi dalam penyediaan permukiman, hampir mencapai 93% dari kebutuhan permukiman perkotaan, menunjukkan besarnya potensi masyarakat dan berbagai lembaga kemasyarakatan dalam menyediakan rumah. Tugas yang harus dijawab adalah memasukkan pembiayaan permukiman sector non-formal ke dalam sistem *pembiayaan* formal yang didukung pendapatan hubungan atau kemitraan yang harmonis antara Pemerintah, Swasta dan Masyarakat.

Pembiayaan perumahan *dikelompokkan* dalam (1) pembiayaan formal dan (2) pembiayaan non formal.

1. Pembiayaan Formal

Sumber pembiayaan pada lembaga pembiayaan formal seperti bank, dapat berasal langsung dari masyarakat dan atau sumber lain seperti pinjaman dalam dan luar negeri. Pengguna lembaga pembiayaan formal adalah kelompok masyarakat yang mempunyai pendapatan *bankable*, yang bisa dibedakan kedalam: (a) kelompok masyarakat berpendapatan tinggi dan menengah, yang tidak lain merupakan konsumen rumah mewah dan rumah menengah, yang mampu membeli rumah dengan harga berdasarkan mekanisme pasar (tanpa subsidi); dan (b) kelompok masyarakat berpendapatan rendah, yang merupakan konsumen rumah sederhana, yang untuk memiliki rumah masih memerlukan subsidi pemerintah. Sumber pembiayaan formal masih terbatas pada sumber pembiayaan jangka pendek (baik dari dalam negeri maupun luar negeri) yang dimobilisasi oleh perbankan. Oleh karena itu, aktivitas perbankan dalam memberikan kredit perumahan (yang bersifat jangka panjang) masih selalu dihantui oleh fenomena *mismatch* pendanaan: *borrowing short, lending long* yang membuat bank pemberi KPR rentan terhadap resiko likuiditas dan resiko gejolak tingkat bunga.

2. Pembiayaan Non Formal

Sumber pembiayaan pada lembaga pembiayaan non formal (seperti koperasi simpan pinjam, kelompok arisan) berasal secara terbatas dari masyarakat anggotanya. Pengguna lembaga ini adalah kelompok masyarakat *non-bankable* yang pada umumnya bekerja di sektor informal dan berpendapatan rendah dan menengah. Pelayanan terhadap masyarakat berpendapatan rendah dan *non-bankable* agar memiliki akses kelembagaan pembiayaan formal dilakukan melalui koperasi.

2.8.2 Aspek Kelembagaan

Salah satu konsep strategi kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman adalah "Pemantapan kelembagaan dengan mendorong terbentuknya lembaga perumahan dan permukiman yang handal dan responsif di lingkungan". Kelembagaan ini meliputi institusi baik dari tingkat pusat, provinsi dan kabupaten, yaitu :

1. Pemerintah Pusat : Menteri Negara Perumahan Rakyat
2. Pemerintah Provinsi : Gubernur
3. Pemerintah Kabupaten : Bupati
4. Badan Usaha (BUMN, BUMD, Swasta), Masyarakat

(Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.08/PERMEN/M/2006)

Pemantapan kelembagaan ini adalah upaya untuk mendukung kelembagaan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dalam rangka menjawab tantangan dan permasalahan termasuk penyelenggaraan koordinasi antar pelaku pembangunan yang ada di bidang penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, dikatakan bahwa fungsi pemerintah adalah melakukan pembinaan yang mencakup perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan, termasuk pembinaan badan usaha-badan usaha di bidang perumahan dan permukiman.

Terlihat bahwa kelembagaan pemerintah lebih dititikberatkan pada fungsi pembinaan dari pada fungsi pelaksanaan. Mengingat sektor perumahan dan permukiman datang dari berbagai disiplin, maka penanganannya yang dilakukan secara struktural kurang dapat mengatasi permasalahan yang dihadapi. Oleh karena itu untuk mendukung fungsi struktural perlu ditunjang oleh jaringan fungsional dari tingkat pusat sampai ke-tingkat penyelenggara, sehingga diperlukan pembentukan atau perkuatan lembaga - lembaga koordinasi yang ada. Salah satu wujudnya adalah dibentuknya suatu badan/lembaga khusus non struktural yang menangani masalah kebijaksanaan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman di kabupaten/kota yang biasa disingkat dengan BKP4K.

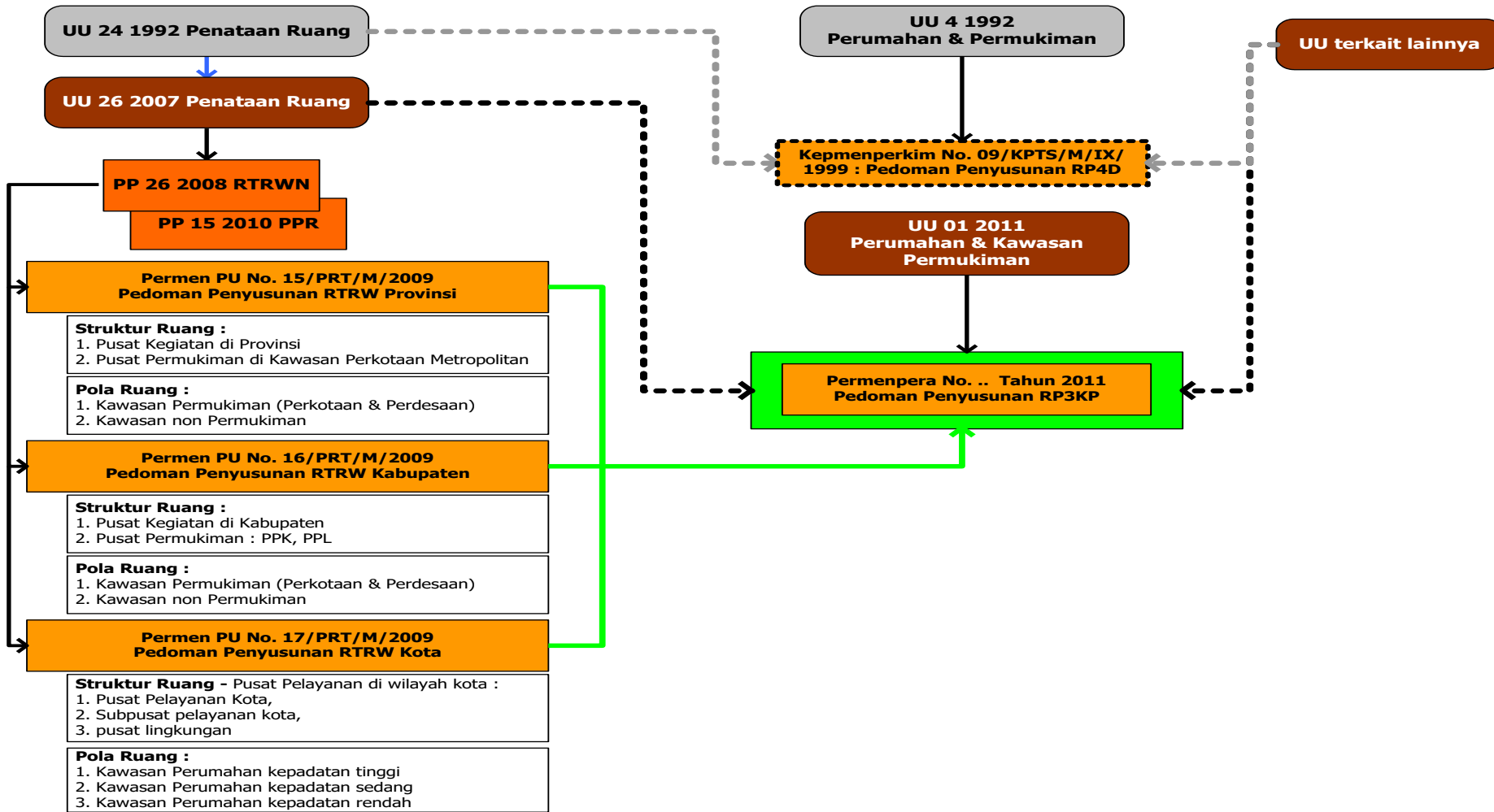
Maksud pembentukan BKP4K adalah mendukung terselenggaranya pembangunan perumahan dan permukiman di daerah yang baik dan berkesinambungan. Adapun tujuan pembentukan BKP4K adalah mengkoordinasikan pelaksanaan kebijaksanaan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman di tingkat kabupaten/kota, yang dibentuk dan diketuai oleh bupati/walikota.

Sedangkan manfaat pembentukan BKP4K adalah sebagai berikut:

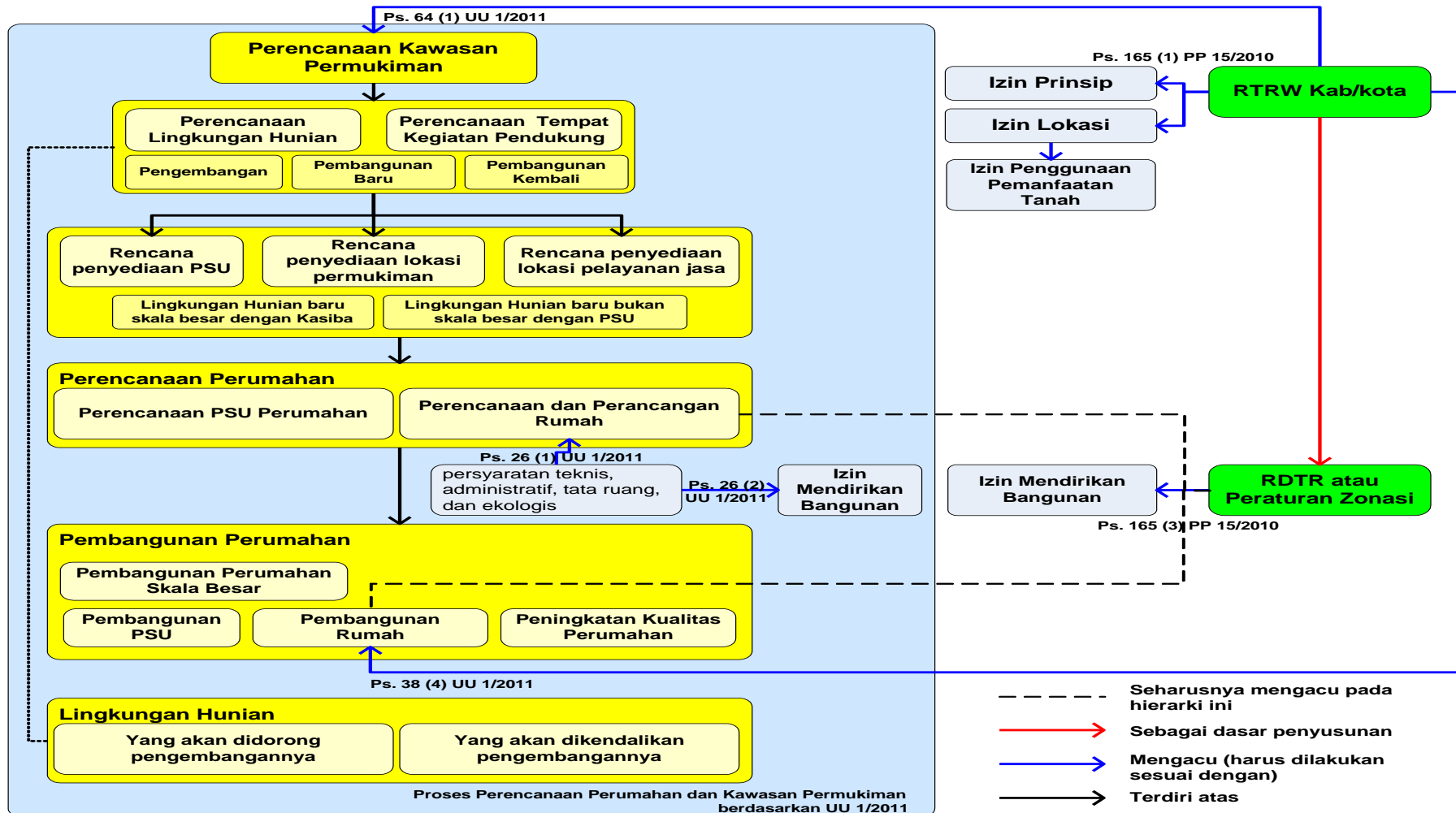
- a. Mendorong terwujudnya rencana pemanfaatan ruang khususnya permukiman.
- b. Menyelenggarakan pengelolaan Kasiba dan Lisiba.
- c. Terlaksananya konsep pembangunan perumahan dan permukiman dengan pola hunian berimbang.
- d. Mempermudah mekanisme pembangunan melalui pemantauan secara intensif baik secara terus menerus (secara struktural) maupun periodik (koordinasi) terhadap proses pengadaan perumahan dan permukiman.
- e. Mencegah terjadinya penyimpangan /permasalahan yang terjadi dan sekaligus dapat menentukan hierarki/ klarifikasi penyimpangan

Kondisi yang terjadi saat ini lembaga/ badan tersebut walaupun sebagian besar kabupaten/kota di Indonesia banyak yang membentuk namun status dan kondisi lembaga tersebut sudah tidak aktif lagi, hanya beberapa daerah saja yang mengetahui sejarah terbentuknya lembaga tersebut. Dalam UU No 1 tahun 2011 dalam pembangunan perumahan, Pasal 40 pemerintah atau pemerintah daerah menugasi dan atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman sesuai ketentuan perundang-undangan.

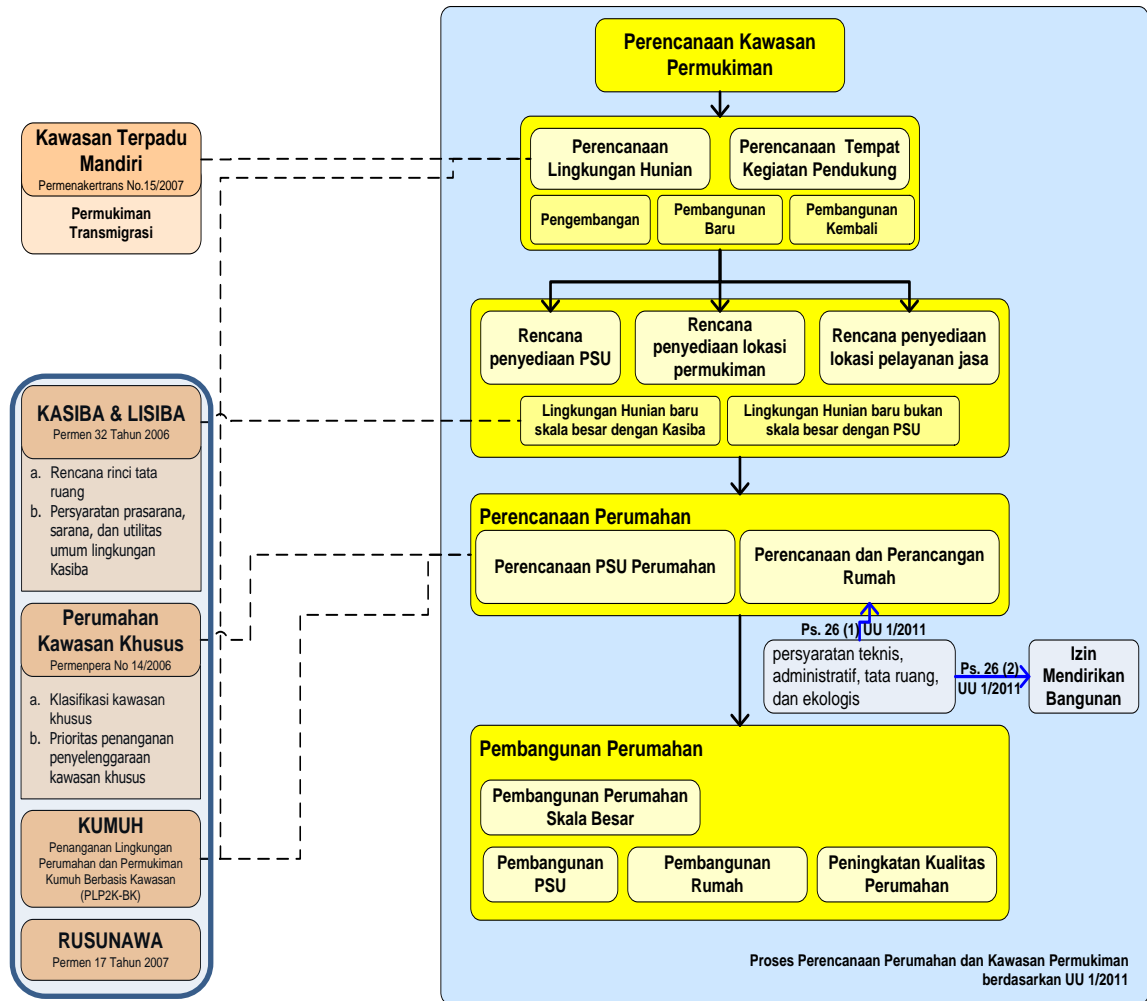
Gambar 2.3. Kedudukan Konsep Pedoman RP3KP Terkait Peraturan Perundang-Undangan Rencana Tata Ruang Wilayah



Gambar 2.4. Kedudukan RP3KP Terkait Ketentuan Perizinan Tata Ruang (PP 15/2010) Penyelenggaraan Penataan Ruang



Gambar 2.6. Kedudukan RP3KP Terkait Tipologi Perumahan dan Kawasan Permukiman



BAB III
TINJAUAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN
KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT

3.1 RPJP (Rencana Pembangunan Jangka Panjang) Tahun 2005 – 2025

Visi pembangunan jangka panjang Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2005 – 2025 yaitu:

“Tulang Bawang Barat Kabupaten Agraris yang Makmur dan Sejahtera”

Maksud dari visi tersebut yaitu:

Agribisnis : Cara pandang ekonomi bagi kegiatan dalam bidang pertanian, perkebunan dan kehutanan. Agribisnis mempelajari strategi memperoleh keuntungan dengan mengelola aspek budidaya, pasca panen, proses pengolahan, hingga tahap pemasaran. Secara luas, agribisnis berarti bisnis berbasis sumberdaya alam;

Kemakmuran dan kesejahteraan : Kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat adalah target setiap pelaksana pembangunan, kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat hanya akan tercipta melalui pembangunan ekonomi yang merata di seluruh wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat. Karena itu pembangunan ekonomi Kabupaten Tulang Bawang Barat harus dilakukan sesuai dengan kaidah-kaidah pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

Untuk mewujudkan visi pembangunan di atas ditempuh melalui misi sebagai berikut :

1. Mengembangkan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas dan berdaya saing tinggi
Sumber daya manusia yang berkualitas ditandai antara lain dengan semakin meningkatnya kualitas pendidikan Sumber Daya Manusia, kualitas tenaga kerja kompetitif dalam persaingan nasional dan global, meningkatnya wirausaha-wirausaha baru yang bias mempunyai kapabilitas memadai untuk berkembang, meningkatnya kualitas kesehatan, laju pertumbuhan penduduk menurun menuju keseimbangan, serta semakin tingginya kualitas dan partisipasi pemuda di berbagai bidang (ekonomi, social, politik, dan budaya).
2. Menciptakan pertumbuhan ekonomi yang tinggi, merata, dan berkelanjutan
Perekonomian yang tumbuh tinggi, merata dan berkelanjutan sangat menentukan keberhasilan pembangunan daerah. Perekonomian daerah yang tumbuh ditandai dengan semakin meningkatnya kapasitas dan kualitas perekonomian daerah dan kesenjangan pembangunan ekonomi antara kecamatan dan desa semakin dikurangi.

3. **Menciptakan pemerataan pembangunan yang berwawasan lingkungan**

Peran dan fungsi pemerintahan daerah adalah menciptakan pemerataan pembangunan. Pemerataan pembangunan yang berwawasan lingkungan dapat dinilai berdasarkan indikator-indikator antara lain seperti meningkatnya kualitas dan kuantitas infrastruktur wilayah sesuai dengan kebutuhan masyarakat, peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan, pembngnaunan wilayah-wilayah tertinggal dan kawasan strategis, serta peningkatan konservasi dan rehabilitasi sumberaya hutan.

4. Menciptakan pemerintahan yang bersih dan baik

Pemerintahan yang bersih dan baik sangat menentukan keberhasilan pembangunan daerah. Indikator pemerintahan yang baik dan bersih antara lain ditandai dengan meningkatnya kapasitas pemerintahan daerah, meningkatnya kualitas manajemen keuangan daerah, meningkatnya kualitas pelayanan umum, meningkatnyapartisipasi masyarakat dalam pembangunan, dan meningkatnya keterbukaan informasi dan komunikasi.

5. Membangun kehidupan masyarakat yang religius, berbudi luhur, demokratis, partisipasif, dan menjunjung tinggi supremasi hukum

Pembangunan daerah selain telah berhasil meningkatkan kesejahteraan masyarakat harus senantiasa membangun kehidupan masyarakat yang reiligus, berbudi, demokratis, partisipatif dan menjunjung tinggi hukum. Untuk itu diperlukan peningkatan kerukunan umat beragama, peningkatan kepedulian dan rasa memiliki akan nilai-nilai budaya, pembangunan politik local, penegakan hukum dan tata peraturan daerah, dan perlindungan masyarakat dan penanggulangan bencana.

3.2 **Kebijakan Pembangunan Kabupaten Tulang Bawang Barat Dalam RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah) Tahun 2017-2022**

Visi pembangunan jangka panjang Kabupaten Tulang Bawang Barat kemudian dijabarkan dalam visi pembangunan jangka menengah Kabupaten Tulang Bawang Barat. Visi pembangunan jangka menengah tahun 2017 – 2022 adalah :

Tulang Bawang Barat Maju, Sejahtera, dan Berdaya Saing

Visi pembangunan jangka menengah tersebut telah mencakup pengertian bahwa dalam jangka waktu lima tahun ke depan, Kabupaten Tulang Bawang Barat dapat memenuhi kebutuhannya, baik kebutuhan lahir maupun batin dengan tetap menjunjung tinggi moralitas dan perilaku terpuji, budi pekerti luhur dan secara sosial memiliki budaya komunikasi yang baik, kekerabatan yang akrab dan wawasan budaya yang luas.

Misi dalam kurun waktu 2017-2022 adalah:

1) Mengembangkan Sumberdaya Manusia (SDM) yang Produktif, Kreatif, dan Inovatif

Sumberdaya manusia merupakan unsur utama dalam perkembangan kemajuan suatu daerah. Untuk memajukan suatu wilayah memerlukan SDM yang produktif yaitu mampu bekerja dan menghasilkan suatu produk yang unggul. Selain itu mempunyai jiwa keingintahuan yang tinggi dan mampu memecahkan suatu permasalahan dengan baik. Serta memiliki jiwa inovasi berkaitan dengan kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi dan perkembangan lingkungan skala lokal dan global.

- 2) Mengembangkan Perekonomian Daerah yang Kokoh, Merata, dan Berkelanjutan
Perkembangan perekonomian yang kokoh merupakan bentuk stabilitas perekonomian suatu daerah. Perekonomian daerah yang merata merupakan upaya pengembangan ekonomi berbasis wilayah untuk perkembangan perekonomian daerah tersebut. Pertumbuhan ekonomi menjadi lebih berkualitas, yang diantaranya diindikasikan dengan tidak terkonsentrasi di suatu wilayah saja. Pembangunan perekonomian berkelanjutan merupakan proses pembangunan ekonomi yang berprinsip memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan.
- 3) Memperluas Cakupan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Wilayah yang Bersinergi dan Terintegrasi antar Wilayah
Membangun dan memperluas prasarana dan sarana umum (publik), dalam bidang transportasi (darat, laut dan udara), jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, pemadam kebakaran, komunikasi, informasi, keuangan yang dikelola secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat serta pemerataan pembangunan yang menyentuh kepentingan rakyat sampai ke pelosok pedesaan di pedalaman.
- 4) Mewujudkan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bersih dan Efektif
Pelaksanaan kewenangan politik, ekonomi, dan Administrasi dalam mengelola masalah-masalah kabupaten Tulang Bawang Barat dilakukan dengan efektif dan efisien, responsif terhadap kebutuhan rakyat, dalam suasana demokratis, akuntabel, serta transparan. Prinsip-prinsip tersebut tidak hanya terbatas dilakukan dikalangan birokrasi pemerintahan, tetapi juga disektor swasta dan lembagalembaga nonpemerintah. Kekuasaan dilakukan oleh masyarakat yang diatur oleh berbagai tingkatan pemerintahan yang berkaitan dengan sumber-sumber social, budaya, politik, ekonomi serta menganut sembilan aspek fundamental (asas) dalam good governance yang harus diperhatikan, yaitu : partisipasi, penegakan hukum, transparansi, responsive, orientasi kesepakatan, keadilan, efektivitas, akuntabilitas, dan visi strategis.
- 5) Membangun Kehidupan Masyarakat yang Religius, Demokratis, Partisipasif, Taat Hukum, dan Mentransformasi Budaya Daerah sebagai Sumber Energi Sosial Pembangunan
Negara yang kuat apabila masyarakatnya juga kuat diberbagai aspek termasuk religius, politik, hukum dan kebudayaan. Masyarakat Tulang Bawang Barat yang religius dapat menjadi landasan kokoh terwujudnya daerah yang maju, sejahtera dan berdaya saing. Implementasi nilai-nilai agama akan mampu menggerakkan pembangunan daerah diberbagai sektor. Demokrasi lokal harus terus dibangun untuk menciptakan pemerintahan demokratis, melalui pemerintahan tersebut dapat diwujudkan aspirasi masyarakat melalui kerja nyata pemerintah daerah. Kabupaten Tulang Bawang Barat bersama stakeholder terkait bersama-sama pula memnciptakan masyarakat yang taat hukum agar terbangun tertib sosial di tengah masyarakat. Melalui kebudayaan daerah dan kearifan lokal Tulang Bawang Barat yang terus dirawat dan dikembangkan akan menjadi energi sosial untuk membangun daerah dan memelihara harmonisasi sosial.

Kebijakan Umum mengenai pembangunan daerah terkait dengan perumahan dan permukiman serta infrastruktur yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penyusunan kebijakan umum untuk pembangunan Kabupaten Tulang Bawang Barat tahun 2017-2022 dikelompokkan sesuai bidang utama pengembangan program pembangunan, yaitu (1) bidang ekonomi; (2) bidang sosial budaya; (3) bidang fisik- sarana dan prasarana; (4) bidang pemerintahan. Kebijakan terkait dengan perumahan dan permukiman serta infrastruktur termuat dalam kebijakan umum pembangunan bidang fisik sarana dan prasarana yaitu :

- a. Pembangunan fasilitas, sarana, dan prasarana kota yang ramah lingkungan, ramah anak, ramah *diffable*, ramah investasi, ramah wisata, mendukung peningkatan Indeks Pembangunan Manusia (IPM-pendapatan, pendidikan, kesehatan, permukiman).
- b. Pengembangan sarana dan prasarana transportasi yang mudah, ekonomis, dan ramah lingkungan.
- c. Pengembangan bangunan-bangunan publik yang membentuk pencitraan Tulang Bawang Barat sebagai kota warisan budaya.
- d. Pengaturan tata kota yang maju dalam perdagangan dan jasa, berkarakter budaya local dan ramah lingkungan sesuai tata guna lahan (*ecocultural city*).
- e. Pembangunan perumahan dan permukiman layak huni.

3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2011 - 2031

3.3.1 Tujuan dan Kebijakan Penataan Ruang

Berkaitan dengan uraian di atas, Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat melalui Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Visi Misi Kabupaten Tulang Bawang Barat telah merumuskan Visi Pembangunan Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah Terwujudnya Kabupaten Tulang Bawang Barat sebagai Kawasan Agropolitan yang Berdaya Saing, Aman dan Berkelanjutan Sesuai Dengan Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan. Selanjutnya dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan terkait di atas serta kajian faktor eksternal terhadap Kabupaten Tulang Bawang Barat, maka perumusan **“Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten untuk terwujudnya Kabupaten sebagai Kawasan Agropolitan yang berdaya saing, aman dan berkelanjutan”**.

Berdasarkan pada perumusan tujuan penataan ruang Kabupaten Tulang Bawang Barat serta merujuk kepada Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten/Kota, maka rumusan kebijakan penataan ruang bagi Kabupaten Tulang Bawang Barat meliputi kebijakan struktur ruang dan kebijakan pola ruang Kabupaten Tulang Bawang Barat.

1. Kebijakan Struktur Ruang Kota

Kebijakan pengembangan struktur ruang meliputi:

- a. Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) yaitu pusat kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi dan transportasi yaitu Panaragan sebagai ibukota kabupaten. Dikembangkan dengan intensitas yang lebih tinggi untuk memacu pertumbuhan ekonomi wilayah sekitarnya. Secara geografis posisi Ibukota Kabupaten berada ditengah – tengah wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat sehingga dapat menunjang perkembangan pemerataan dan keseimbangan pembangunan pada wilayah bagian utara dan selatan kabupaten;

- b. Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp) yaitu kawasan perkotaan atau pusat satuan permukiman yang direkomendasikan oleh kabupaten sebagai PKL yang mempunyai karakteristik berupa kemampuan jangkauan pelayanan lebih dari satu kecamatan. Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp) yang dikembangkan di Kabupaten Tulang Bawang Barat yang berfungsi sebagai penyangga Pengembangan Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) Panaragan yang arahkan di Tumijajar dan Lambu Kibang; dan
- c. Pusat Kegiatan Kawasan (PPK) yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa. Pusat – pusat kegiatan kawasan diarahkan pada 6 (lima) wilayah Kecamatan yang berfungsi sebagai pusat simpul perkembangan dalam satu wilayah kecamatan dan mempunyai potensi untuk mendorong pusat-pusat kecamatan (daerah belakangnya).

2. Kebijakan Pengembangan Pola Ruang Kota

Kebijakan pengembangan pola ruang meliputi:

- a. Kebijakan pengembangan kawasan lindung ;
Kebijakan pengembangan kawasan lindung dilakukan melalui kelestarian fungsi lingkungan hidup, pengendalian pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup untuk mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan.
- b. Kebijakan pengembangan kawasan budidaya
Kebijakan pengembangan kawasan budidaya meliputi:
 - 1) Terwujudnya ruang kawasan budidaya yang terintegrasi antar nilai budaya dan lingkungan (*Eco-Cultural*);
 - 2) Meningkatkan keterkaitan antara kota dengan kabupaten sekitarnya, antar pusat kota dengan sub pusat kota, antar sub pusat kota, dan antar sub pusat kota dengan pusat lingkungan;
 - 3) Mengarahkan pengembangan kawasan terbangun kota ke arah Utara; dan
 - 4) Peningkatan kualitas lingkungan hidup di bagian selatan wilayah kota.

3.3.2 Rencana Sistem Pusat Pelayanan

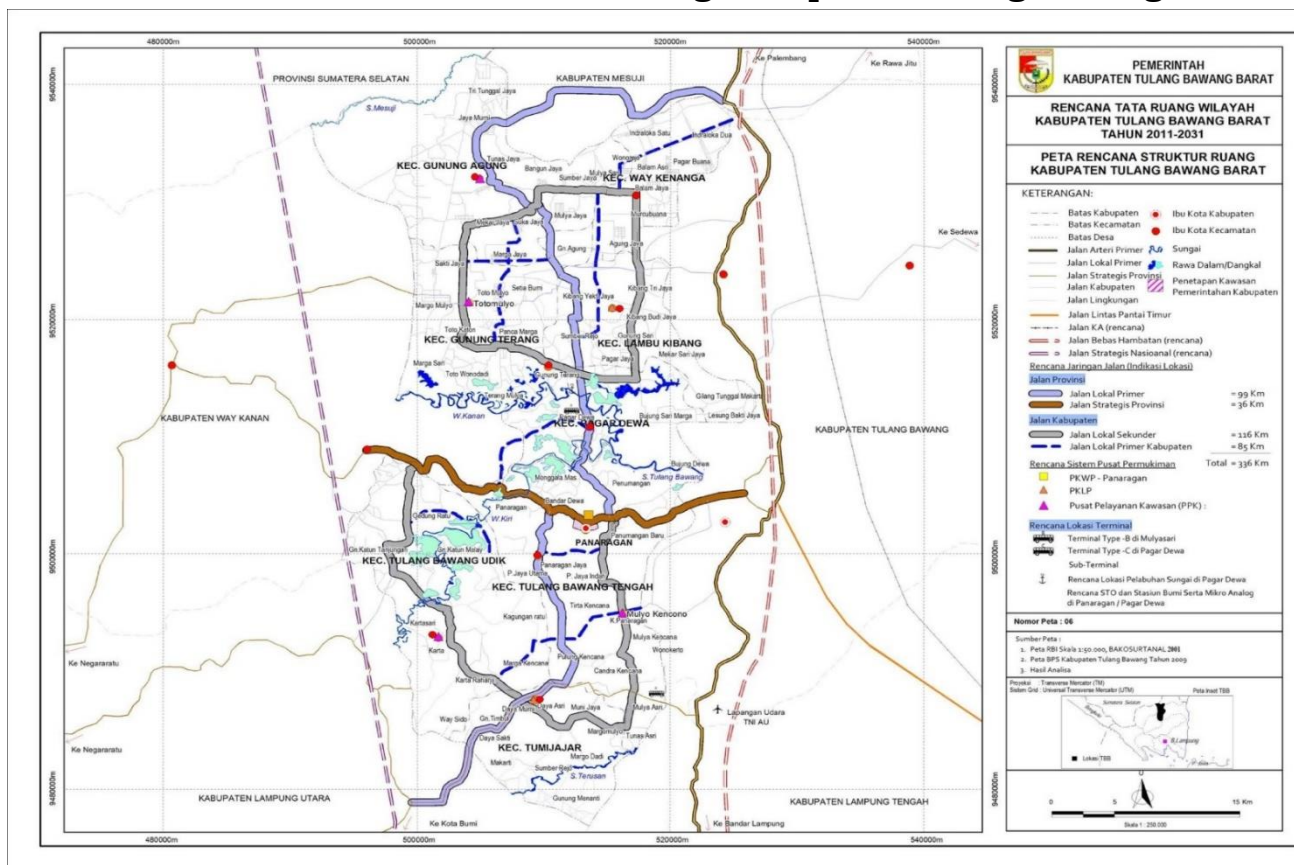
Pengembangan hirarki pusat-pusat pelayanan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat dilakukan sebagai penjabaran pembagian pengembangan pusat pelayanan permukiman di dalam Kabupaten Tulang Bawang Barat, demi efisiensi dan efektivitas penggunaan lahan serta untuk kemudahan pemenuhan kebutuhan penduduk, yang bersifat pelayanan sosial maupun ekonomi. Penentuan struktur hirarki kota-kota di Kabupaten Tulang Bawang Barat didasarkan pada jalur upaya pemantapan-pemantapan fungsi kota dalam pengembangan struktur ruang wilayah kabupaten. Dengan demikian struktur kota-kota ini diarahkan dan diharapkan mencapai tujuan keseimbangan pembangunan antar wilayah. Dalam arti adanya keseimbangan pembangunan antara perkembangan wilayah pusat, wilayah transisi dan wilayah belakang, sehingga wilayah sekitarnya dapat ikut berkembang akibat *multiplier effect* dari sistem kegiatan ekonomi yang terjadi pada pusat-pusat pengembangan. Untuk menciptakan kondisi ini maka yang diperlukan struktur ekonomi yang mantap dan seimbang antara sektor primer, sekunder dan tersier.

Tabel 3.1
Peranan dan Fungsi Wilayah Kecamatan
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2011 – 2031

| No | Kota/Kecamatan | Peran dan Fungsi | Keterangan |
|----|-----------------------------------|--|------------|
| 1 | Tulang Bawang Tengah (Pandaragan) | 1. Perdagangan jasa regional 2. Perkebunan | PKWp |
| 2 | Lambu Kibang (Kibang Budi Jaya) | 1. Perkebunan 2. Perikanan 3. Pertanian | PKLp |
| 3 | Tumijajar (Daya Murni) | 1. Perdagangan jasa regional 2. Industri pengolahan 3. Pertanian | PKLp |
| 4 | Gunung Agung (Tunas Jaya) | 1. Perkebunan 2. Pertanian Lahan Kering 3. Kawasan Kehutanan | PPK |
| 5 | Way Kenanga (Balam Jaya) | 1. Perkebunan 2. Pertanian Lahan Kering | PPK |
| 6 | Gunung Terang (Totomulyo) | 1. Peternakan dan perikanan 2. Pertanian | PPK |
| 7 | Pagar Dewa (Pagar Dewa) | 1. Perkebunan 2. Perikanan 3. Pertanian 4. Pariwisata | PPK |
| 8 | Tulang Bawang Udik (Karta) | 1. Perkebunan 2. Perikanan 3. Pertanian | PPK |

Sumber RTRW Kabupaten Tulang Bawang Barat 2011 – 2031

Peta 3.1 Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Tulang Bawang Barat



3.3.3 Rencana Pengembangan Sarana dan Prasarana

a. Jaringan Jalan Raya

1. Memantapkan fungsi Jalan Strategis Provinsi Lampung di Kabupaten Tulang Bawang Barat sebagai jalan utama yaitu : Penghubung antara Pusat Kegiatan Wilayah Promosi (PKWp) Panaragan dengan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Menggala di Kabupaten Tulang Bawang di bagian timur Kabupaten Tulang Bawang Barat dan Kabupaten Way Kanan di bagian barat Kabupaten Tulang Bawang Barat, dan Penghubung antara Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp) Daya Murni Kecamatan Tumijajar dengan Kabupaten Lampung Tengah dan Kabupaten Lampung Utara.
2. Mengembangkan dan membangun jalan poros yang berfungsi sebagai ruas jalan penghubung antar ruas jalan utama yang membentang dari bagian utara hingga bagian selatan Kabupaten Tulang Bawang Barat yang menjadi jalur pergerakan utama dalam kabupaten.
3. Mengembangkan ruas jalan sebagai pengumpan (*Feeder Road*) yang menjadi ruas jalan pengumpan atau pengumpul pergerakan lokal serta menjadi akses menuju ruas jalan utama kabupaten.
4. Perbaikan dan peningkatan kualitas seluruh jaringan jalan dan jembatan di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

b. Jaringan Energi Listrik

Arahan pengembangan prasarana kelistrikan adalah sebagai berikut.

1. Mendorong percepatan pembangunan gardu induk 90 MW dekat dengan pusat – pusat permukiman (perkotaan) sebanyak 8 unit terutama untuk mempercepat penyediaan kebutuhan listrik pada Kecamatan Lambu Kibang, Gunung Terang, Tulang Bawang Udik dan Tumijajar. Ketersediaan listrik sangat mendukung pengembangan ekonomi sektor sekunder dan tersier.
2. Pengamanan jalur transmisi tegangan tinggi.

3. Pengembangan jaringan distribusi dengan memperhatikan perkembangan dan penyebaran permukiman dan kawasan budidaya.

c. Penyediaan Air Bersih

Arahan pengembangan sistem penyediaan air bersih kota adalah sebagai berikut.

1. Sumber air diarahkan pada pemanfaatan air permukaan dengan intake di sungai terdekat yang potensial.
2. Untuk kawasan permukiman perkotaan diarahkan penyediaan air bersih melalui jaringan pipa PDAM dengan memanfaatkan air baku dari sungai/air permukaan. Diprioritaskan pengembangan ini berpusat pada kawasan perkotaan.
3. Untuk kawasan permukiman perdesaan dapat dikembangkan sistem air bersih perdesaan yaitu memanfaatkan sumber air baku yang ada seperti mata air, air tanah dan air sungai (sistem jaringan air secara sederhana).

d. Pengelolaan Sampah

Penanganan persampahan wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat memerlukan adanya reduksi timbulan sampah yang diangkut ke TPS serta yang diurug di TPA, melalui kegiatan reduksi di setiap tahap pengelolaan sampah. Reduksi sampah dilakukan sebelum sampah terbentuk dan setelah sampah ada di lingkungan.

Reduksi timbulan sampah yang telah terbentuk dapat dilakukan dengan memanfaatkan karakter sampah itu sendiri sesuai jenisnya, sehingga selain tereduksi juga menghasilkan nilai ekonomi. Kegiatan ini juga dapat dikatakan sebagai pengolahan sampah, yaitu dengan cara:

1. Komposting sampah basah.
2. Daur ulang sampah kering layak daur.
3. 3R (*reduce, reuse, and recycle*), dimana Upaya tersebut dalam rangka menekan segala sesuatu yang menyebabkan timbulnya sampah (*reduce*), memanfaatkan kembali sampah yang dapat digunakan (*reuse*) dan melakukan pendaur ulangan (*recycling*), sehingga program tersebut dikenal sebagai Program 3 R.

Reduksi sampah terangkut ke TPS dan TPA dilakukan dengan mengoptimalkan peran sektoral secara optimal yang secara eksisting telah berlangsung, yaitu dengan sistem pemilahan sampah di sumber. Dengan demikian, kegiatan daur ulang dapat berlangsung dengan lebih cepat dan mudah karena derajat ketercampuran sampah dapat dikurangi semaksimal mungkin

e. Pengelolaan Sistem Drainase

Berdasarkan kondisi yang ada, arahan pengembangannya sebagai berikut.

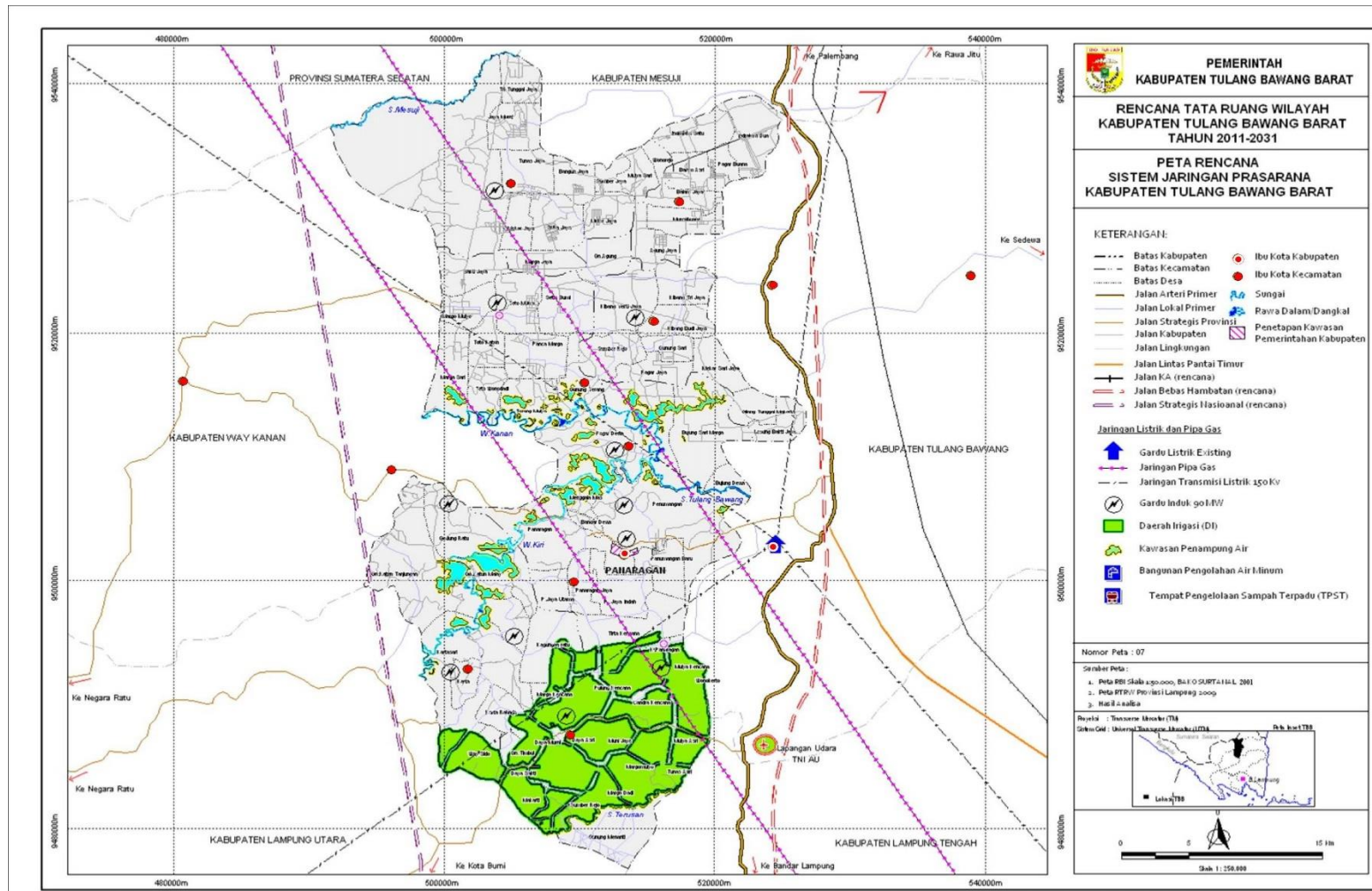
1. Normalisasi dan rehabilitasi sungai-sungai di Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Prioritas pengelolaan kawasan rawa rentan terhadap rawan banjir, yaitu di Kecamatan Tulang Bawang Udik dan Pagar Dewa.
3. Menetapkan garis sempadan sungai (GSS) sebagai kawasan lindung serta menetapkan rencana pengaturan pengelolaan vegetasi terhadap kawasan rawa yang dapat dimanfaatkan sebagai kawasan budidaya khususnya pertanian tanaman pangan dengan memanfaatkan potensi Sumberdaya Air Way Kanan, Way Kiri dan Way Tulang Bawang.

4. Pembatasan dan pengendalian pembangunan permukiman di kawasan sekitar sungai - sungai besar antara lain Way Kanan, Way Kiri dan Way Tulang Bawang serta sekitar kawasan sempadan rawa.
5. Membangun drainase buatan pada setiap sisi ruas - ruas jalan serta mengatur penyediaan sumur resapan khususnya pada permukiman kawasan perkotaan di Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Tumijajar dan Lambu Kibang.

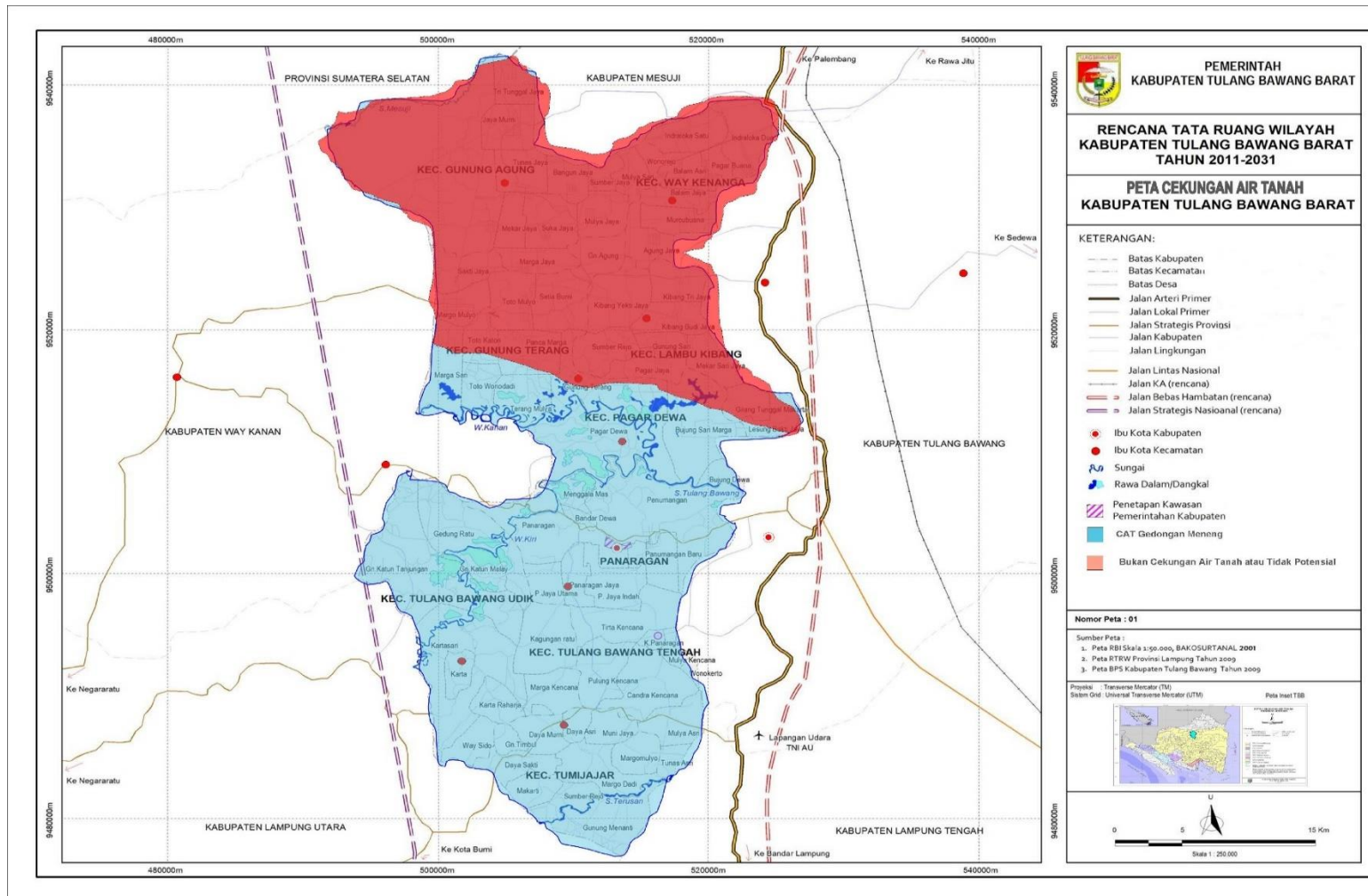
f. Pengelolaan Sistem Air Limbah

1. Sistem septic tank individu, dimana penanganan air limbah ini dengan membuat septic tank pada tiap-tiap rumah, yang hanya melayani satu rumah. Penerapan bentuk ini terutama ditujukan bagi kawasan perumahan yang kepadatan penduduknya rendah.
2. Sistem septic tank komunal, dimana satu septic tank digunakan bersama oleh beberapa keluarga/rumah (15 - 20 rumah) secara kolektif yang disalurkan melalui saluran tertutup dari setiap rumah ke septic tank, hal ini untuk menghindari terjadi pencemaran oleh limbah tersebut terhadap lingkungan sekitar.
3. Sistem Pembuangan limbah domestik kawasan perkotaan, sebagian diarahkan menggunakan sistem septic tank dengan resapan/filter, sebagian dengan septic tank tanpa resapan dengan proses pengolahan langsung ke dalam IPLT yang sudah ada (menggunakan truk tinja) dan di perdesaan menggunakan sistem SPAL.
4. Sistem pembuangan air limbah industri diarahkan untuk mempergunakan instalasi pengolahan air limbah (IPAL) sendiri.

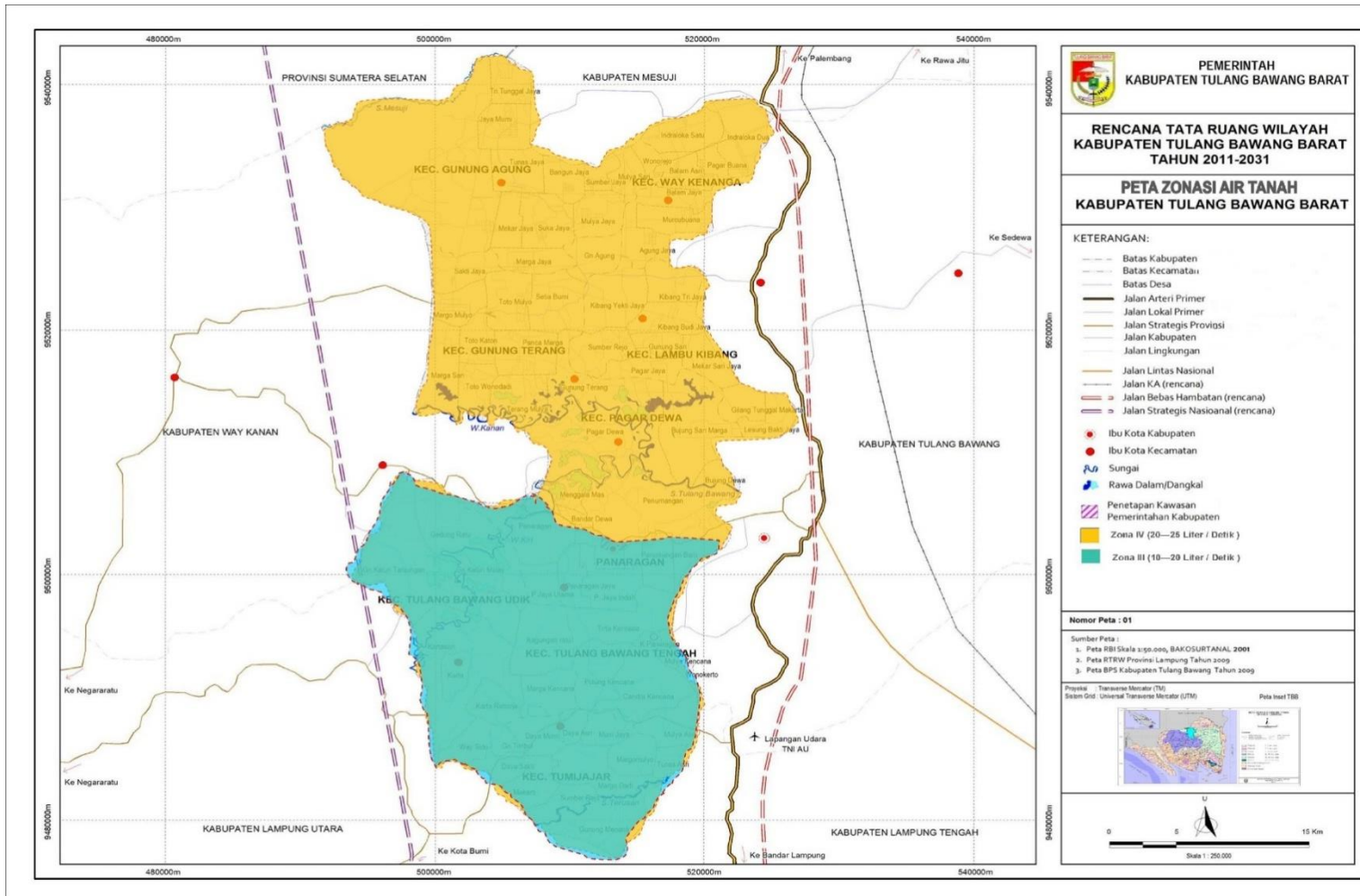
Peta3.2
 Peta Rencana Sistem Jaringan Prasarana Kabupaten Tulang Bawang Barat



Peta **Error! No text of specified style in document.**3.3
 Peta Cekungan Air Tanah Kabupaten Tulang Bawang Barat



Peta 3.4
Peta Zonasi Air Tanah Kabupaten Tulang Bawang Barat



3.3.4 Rencana Pola Ruang Wilayah

a. Rencana Kawasan Lindung

Kawasan untuk fungsi lindung mempunyai status yang amat penting dalam pembangunan berwawasan lingkungan dan pembangunan berkelanjutan. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan, nilai sejarah serta budaya.

Berdasarkan analisis kondisi dan karakteristik Kabupaten Tulang Bawang Barat, maka kawasan fungsi lindungnya meliputi :

1. Kawasan perlindungan kawasan bawah adalah kawasan sekitar rawa;
2. Kawasan perlindungan setempat adalah kawasan sempadan sungai;
3. Kawasan cagar budaya; dan
4. Kawasan rawan bencana banjir.

Arahan pengembangan kawasan lindung adalah untuk mencegah kerusakan lingkungan, melindungi kawasan lindung yang sudah ada serta dapat berfungsi pula secara estetika dengan penataan tata hijau kota.

b. Rencana Kawasan Budidaya

Uraian pola ruang kawasan budidaya Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah sebagai berikut:

1. Hutan Produksi

Kawasan Hutan Produksi Tetap (HP) dengan arahan pengelolaan Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri (HPHTI) atau HPH (Hak Pengusahaan Hutan Alam). Selain itu hutan produksi tetap mempunyai fungsi untuk menghasilkan hasil hutan bagi kepentingan konsumsi masyarakat industri dan ekspor yang dapat dieksploitasi baik dengan cara tebang pilih maupun tebang habis. Kawasan Hutan Produksi Tetap (HP) direncanakan di Kecamatan Gunung Agung dan Gunung Terang dengan luas 11,470.92 Ha.

2. Hutan Tanaman Rakyat

Hutan yang tumbuh di atas tanah milik dengan luas minimal 0.25 ha. Dengan penutupan tajuk didominasi oleh tanaman perkayuan (lebih dari 50%), dan atau tanaman tahun pertama minimal 500 batang. Kawasan budidaya ini merupakan bentuk perwujudan yang lain secara ruang. Dalam rangka pemberdayaan ekonomi rakyat di sektor kehutanan, maka disusunlah program Hutan Kemasyarakatan. Kawasan Hutan Rakyat (HR) direncanakan di Kecamatan Gunung Agung dan Gunung Terang dengan luas 26 Ha.

3. Perumahan

Arahan lokasi perumahan seluas 7.507 Ha letaknya menyebar. Dalam penyediaannya, baik secara perseorangan maupun melalui pihak pengembang, maka pengembangan kawasan perumahan juga mempertimbangkan arahan KepMenKes No. 829 Tahun 1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan, pengembangan perumahan pun diarahkan disesuaikan dengan tingkat kepadatan penduduknya. Dengan demikian maka rencana pengembangan perumahan terdiri dari perumahan kepadatan tinggi, perumahan kepadatan sedang, dan perumahan kepadatan rendah

4. Persawahan

Sawah sebagai lahan pertanian seluas 111,14 Ha diarahkan terletak di Kecamatan Pasar Kliwon, Kecamatan Laweyan, Kecamatan Banjarsari dan Kecamatan Jebres. Lahan pertanian tersebut ditetapkan dan dipertahankan sebagai kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang meliputi 106,14 Ha lahan pertanian basah dan 5 Ha lahan pertanian kering

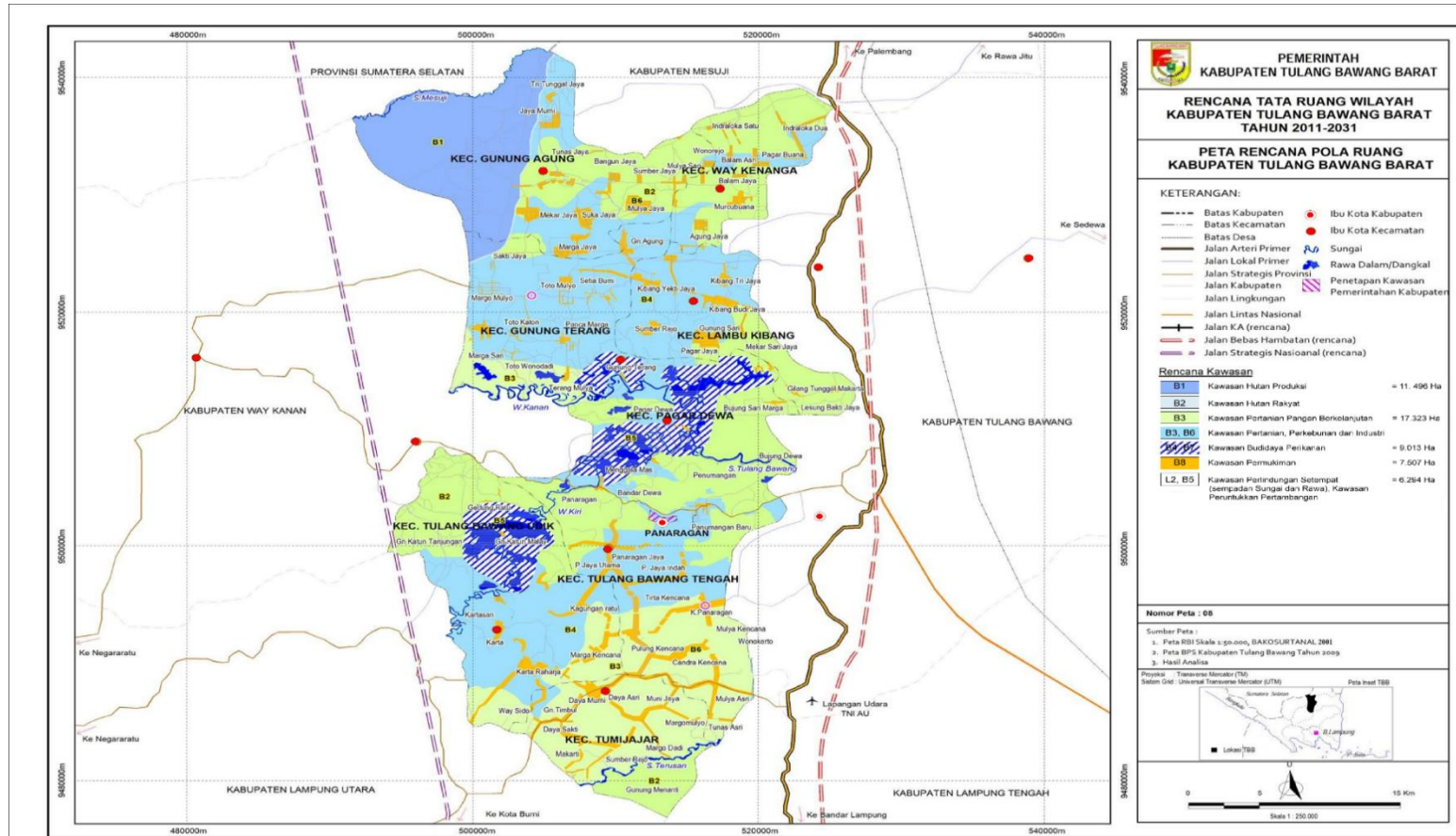
5. Perindustrian

Perindustrian adalah tatanan dan segala kegiatan yang bertalian dengan kegiatan industri serta merupakan kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.

Kelompok industri adalah bagian-bagian utama kegiatan industri, yakni kelompok industri hulu atau juga disebut kelompok industri dasar, kelompok industri hilir, dan kelompok industri kecil. Dalam pelaksanaannya, lokasi industri selain memberikan dampak terhadap penyerapan tenaga kerja dan efek berganda pada kawasan sekitar juga dapat menciptakan kegiatan industri yang mampu menjaga kelestarian alam dan keberlangsungan kondisi lingkungan hidup dengan menerapkan standar baku mutu lingkungan melalui sertifikat Amdal.

Pengembangan kawasan industri kecil dan rumah tangga diarahkan untuk pengolahan hasil budiaya perikanan di Kecamatan Pagar Dewa dan Tumijajar, sedangkan untuk pengembangan lokasi industri pengolahan hasil tanaman perkebunan diarahkan di dalam kawasan yang berfungsi sebagai pengembangan kawasan perkebunan.

Peta 3.5
Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Tulang Bawang Barat



c. Rencana Kawasan Strategis

Kawasan Strategis merupakan kawasan yang mempunyai karakter khusus dan perlu ditangani secara tersendiri, sehingga kawasan tersebut diarahkan untuk :

- i. Mengakomodir arahan pengembangan dalam RTRW Provinsi Lampung yang mengarahkan Kabupaten Tulang Bawang Barat sebagai salah satu kawasan agropolitan untuk komoditi unggulan padi dan palawija dan perkebunan.
- ii. Mempercepat pengembangan potensi lokal kabupaten Tulang Bawang Barat yang diperkirakan akan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lebih pesat lagi. Potensi lokal yang dimaksud adalah potensi pariwisata di Pagar Dewa dan Sungai Tulang Bawang beserta rawa-rawa yang ada disekitarnya sebagai sumber daya air yang dapat dimanfaatkan dan dikembangkan untuk budi daya perikanan dan pengembangan wisata tirta. Pengembangan kawasan strategis ini diarahkan menjadi kawasan agrowisata berbasis budidaya perikanan.

Kawasan strategis Kabupaten Tulang Bawang yang ditentukan dalam RTRW terdiri dari beberapa kawasan strategis yaitu:

1. Kawasan Strategis Provinsi

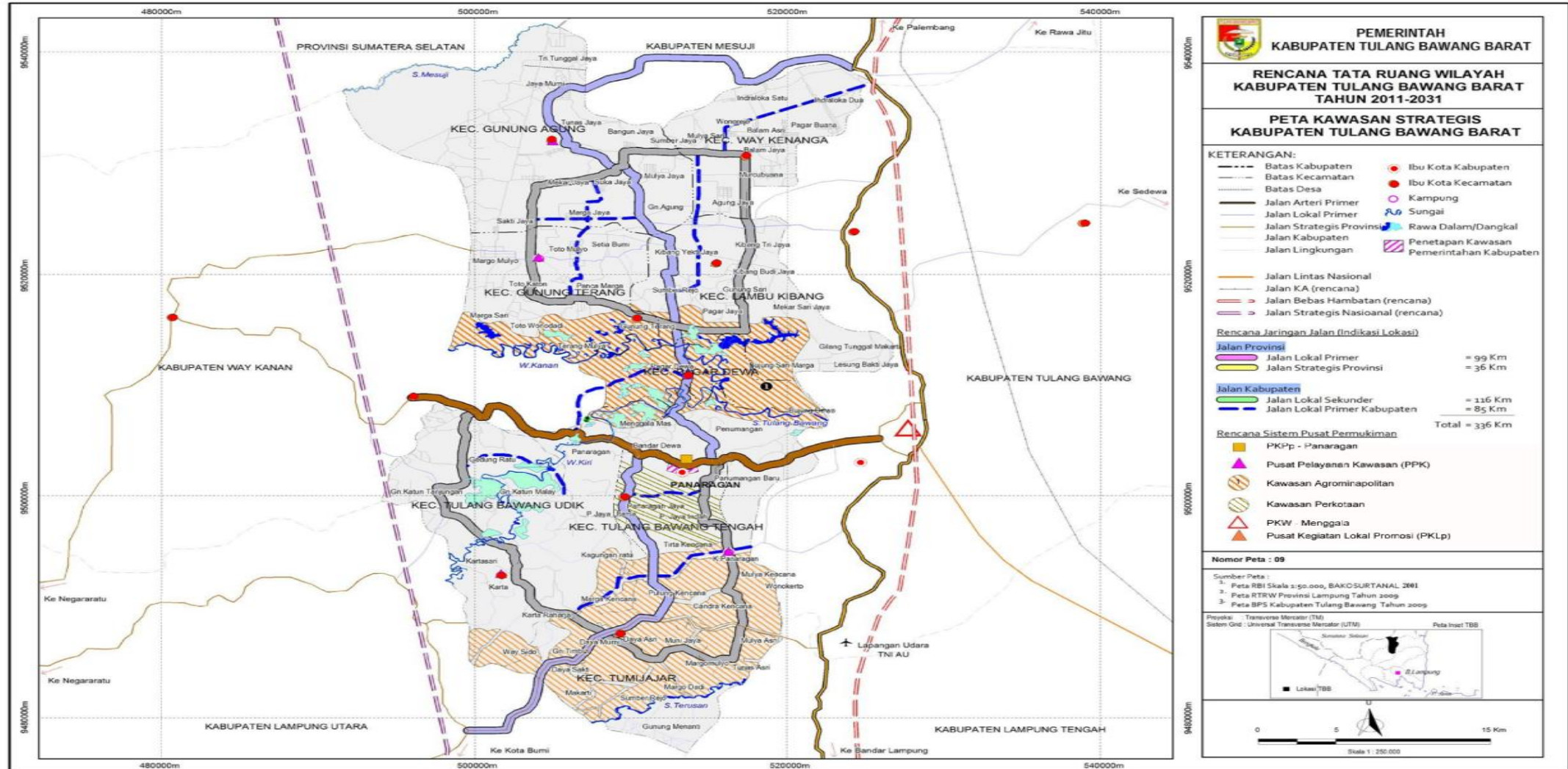
Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Lampung Nomor 1 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Lampung Tahun 2009 – 2029, terdapat 2 (dua) kawasan strategis di Kabupaten Tulang Bawang Barat, yaitu:

- **Kawasan Agropolitan** di Kabupaten Lampung Tengah, Kabupaten Tanggamus, Kabupaten Lampung Barat, Kabupaten Lampung Selatan, Kabupaten Pringsewu, Kabupaten Lampung Utara, Kabupaten Mesuji, Kabupaten Way Kanan, Kabupaten Tulang Bawang Barat dan Kabupaten Tulang Bawang.
- **PusatKegiatan Lokal** yang akan dipromosikan menjadi Pusat Kegiatan Wilayah/PKWp. PKWp perlu dimasukkan dalam kawasan strategis provinsi, sebagai upaya untuk menjadikan wilayah tersebut sebagai prioritas pengembangan ke depan, sehingga kawasan ini dalam 5 (lima) tahun ke depan menjadi Pusat Kegiatan Wilayah. Adapun PKWp yang dimaksud adalah Panaragan di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

2. Kawasan Strategis Kabupaten

- **Kawasan Perkotaan Tulang Bawang Tengah** yang akan dikembangkan di Kecamatan Tulang Bawang Tengah.
- **Kawasan Agrominapolitan** yang akan dikembangkan di Kecamatan Pagar Dewa, Kecamatan Gunung Terang, Kecamatan Tulang Bawang Tengah dan Kecamatan Tulang Bawang Udik.

Peta 3.6
Peta Kawasan Strategis Kabupaten Tulang Bawang Barat



BAB IV

ANALISA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN TULANG BAWANG BARAT

4.1 Analisa Implikasi Kebijakan Tata Ruang terhadap Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam penyediaannya, perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan oleh perseorangan, pemerintah maupun melalui pihak pengembang, maka pengembangan kawasan perumahan dan kawasan permukiman juga mempertimbangkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat tentang rencana pola ruang kawasan budidaya yaitu kawasan peruntukan permukiman. Dengan demikian maka rencana pengembangan permukiman terdiri dari kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan. Kawasan permukiman perkotaan meliputi kawasan perkotaan Daya Murni di Kecamatan Tumijajar, kawasan perkotaan Panaragan di Kecamatan Tulang Bawang Tengah, dan kawasan perkotaan Kibang Budi Jaya di Kecamatan Lambu Kibang. Sedangkan kawasan permukiman perdesaan tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Dengan ditetapkannya arahan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat, maka terlihat arah pembangunan mengarah ke bagian selatan dan bagian tengah Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penetapan fungsi kawasan permukiman tersebut tentunya berdampak pada jumlah hunian, jumlah sarana dan prasarana dasar dan keterbatasan lahan yang ada. Strategi pengembangan kawasan permukiman dan perumahan di Kabupaten Tulang Bawang Barat selayaknya telah mengadopsi sistem vertikal, strategi ini diperlukan untuk menjaga ruang hijau dan keharmonisan lingkungan sekitar.

4.2 Analisa Fisik Wilayah

Analisa terhadap kondisi fisik kawasan dilakukan untuk mengetahui kemampuan daya dukung lingkungan, daya dukung lahan dan daya tampung kawasan untuk pembangunan dan pengembangan Kabupaten Tulang Bawang Barat. Daya Dukung Lingkungan Hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Sedangkan daya tampung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan ke dalamnya.

Ketersediaan sumber daya alam untuk memenuhi kebutuhan dasar, dan tersedianya cukup ruang untuk hidup pada tingkat kestabilan sosial tertentu disebut daya dukung lingkungan. Singkatnya, daya dukung lingkungan ialah kemampuan lingkungan untuk mendukung perikehidupan semua makhluk hidup. Daya dukung juga dapat didefinisikan sebagai tingkat maksimal hasil sumber daya terhadap beban maksimum yang dapat didukung dengan tak terbatas tanpa semakin merusak produktivitas wilayah tersebut sebagai bagian integritas fungsional ekosistems yang relevan

Kabupaten Tulang Bawang Barat secara umum memiliki sumberdaya alam yang cukup potensial, namun keberadaan tidak merata antar wilayah yang satu dengan lainnya. Ada bagian-bagian wilayah yang cukup kaya akan sumberdaya alam, ada pula yang tidak. Ada yang baik

untuk pertanian ada pula yang tidak. Oleh karena itu, agar pemanfaatannya dapat berkesinambungan, maka tindakan eksploitasi sumber daya alam harus disertai dengan tindakan perlindungan. Pemeliharaan dan pengembangan lingkungan hidup harus dilakukan dengan cara yang rasional antara lain sebagai berikut :

1. Memanfaatkan sumber daya alam yang dapat diperbaharui dengan hati-hati dan efisien, misalnya: air, tanah dan udara;
2. Menggunakan bahan pengganti, misalnya hasil metalurgi (campuran);
3. Mengembangkan metoda menambang dan memproses yang efisien, serta pendaurulangan (*recycling*);
4. Melaksanakan etika lingkungan berdasarkan falsafah hidup secara damai dengan alam.

Agar pemanfaatan sumberdaya alam di Kabupaten Tulang Bawang Barat bisa efisien dan bermanfaat, maka diperlukan upaya untuk mengetahui daya dukung dan daya tampung wilayahnya. Konsep yang digunakan untuk memahami ambang batas kritis daya-dukung ini adalah adanya asumsi bahwa ada suatu jumlah populasi yang terbatas yang dapat didukung tanpa menurunkan derajat lingkungan yang alami sehingga ekosistem dapat terpelihara.

Daya dukung wilayah (*carrying capacity*) dalam konsep pengembangan wilayah merupakan daya tampung maksimum lingkungan untuk diberdayakan oleh manusia. Dengan kata lain populasi yang dapat didukung dengan tak terbatas oleh suatu ekosistem tanpa merusak ekosistem itu. Fungsi beban manusia tidak hanya pada jumlah populasi akan tetapi juga konsumsi perkapita serta lebih jauh lagi adalah faktor berkembangnya perdagangan dan industri secara cepat.

Analisis daya dukung (*carrying capacity analysis*) sejatinya merupakan suatu alat perencanaan pembangunan yang memberikan gambaran hubungan antara penduduk, penggunaan lahan dan lingkungan. Analisis daya dukung dapat memberikan informasi yang diperlukan dalam menilai tingkat kemampuan lahan dalam mendukung segala aktifitas manusia yang ada di wilayah yang bersangkutan. Informasi yang diperoleh dari hasil analisis daya dukung secara umum akan menyangkut masalah kemampuan (daya dukung) yang dimiliki oleh suatu daerah dalam mendukung proses pembangunan dan pengembangan daerah itu, dengan melihat perbandingan antara jumlah lahan yang dimiliki dan jumlah penduduk yang ada.

Kondisi fisik kawasan sebagaimana telah dipaparkan pada bab 3 sebagian besarnya merupakan kawasan dengan topografi dataran dengan kemiringan lereng 0 - 2%, dari kondisi tersebut maka secara umum kawasan ini termasuk dalam morfologi dataran sehingga cocok untuk pengembangan kegiatan budidaya maupun lindung. Pada wilayah dengan kemiringan yang tidak terlalu curam yaitu 0 - 20% memungkinkan untuk dikembangkan sebagai kegiatan perkotaan karena tingkat erosi berkisar antara kecil sampai sedang.

Jenis kegiatan perkotaan yang umumnya dapat berkembang kondisi demikian adalah kawasan budidaya pertanian atau pun kawasan budidaya yang mendukung kegiatan perkotaan, misalnya permukiman penduduk, perdagangan, dan jasa. Pada kondisi lereng seperti ini umumnya tidak perlu ada penanganan khusus. Kondisi fisik dasar yang meliputi kondisi topografi, kemiringan, dan geologi merupakan faktor yang mempengaruhi tingkat kestabilan kawasan. Berdasarkan keadaan

topografi dan kelerengan dapat dilihat bahwa keadaan lahan serta dapat diklasifikasikan dalam tiga kriteria:

1. Kestabilan Lereng Tinggi (stabil).
Lahan dengan tingkat kestabilan tinggi terdapat pada daerah dataran sampai dengan bergelombang, dengan kemiringan lereng kurang dari 8%.
2. Kestabilan Lereng Sedang (agak stabil).
Lahan dengan tingkat kestabilan sedang pada wilayah yang terdapat pada daerah berombak sampai dengan bergelombang, dengan kemiringan lereng 8 sampai 15%.
3. Kestabilan Lereng Rendah (tidak stabil).
Lahan dengan tingkat kestabilan lereng rendah pada wilayah yang terdapat pada daerah dengan kemiringan lereng lebih dari 15%, dimana pada kawasan tersebut merupakan kawasan perbukitan yang tidak layak untuk dibudidayakan sebagai kawasan terbangun. Kalaupun bisa dibudidayakan membutuhkan biaya yang besar.

Berdasarkan SKL Morfologi yang dimiliki oleh Kabupaten Tulang Bawang Barat, wilayah tersebut sebagian besarnya memiliki kemampuan lahan dari morfologi rendah yang artinya lahan di Kabupaten Tulang Bawang Barat cocok atau sesuai untuk dikembangkan menjadi kawasan budidaya.

Tabel 4.1
Analisis Satuan Kemampuan Lahan Morfologi
Kabupaten Tulang Bawang Barat

| MORFOLOGI | LERENG | HASIL PENGAMATAN | SKL MORFOLOGI | NILAI |
|--|-----------|---------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | > 40 % | (Groundcheck / Survei Lapangan) | Kemampuan lahan dari morfologi tinggi | 1 |
| Gunung/Pegunungan dan Bukit/Perbukitan | 25 - 40 % | | Kemampuan lahan dari morfologi cukup | 2 |
| Bukit/Perbukitan | 15 - 25 % | | Kemampuan lahan dari morfologi sedang | 3 |
| Datar | 2 - 15 % | | Kemampuan lahan dari morfologi kurang | 4 |
| Datar | 0 - 2 % | | Kemampuan lahan dari morfologi rendah | 5 |

Sumber : Peraturan Menteri PU No. 20/PRT/M2007

Pada wilayah dengan kemiringan yang tidak terlalu curam yaitu 0 – 15 % yang berada pada sebagian besar wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat seperti di Kecamatan Tumijajar, Tulang Bawang Tengah, dan Lambu Kibang memungkinkan untuk dikembangkan sebagai kegiatan perkotaan atau budidaya karena tingkat erosi berkisar antara kecil sampai sedang. Jenis kegiatan perkotaan yang umumnya dapat berkembang kondisi demikian adalah kawasan budidaya pertanian atau pun kawasan budidaya yang mendukung kegiatan perkotaan, misalnya permukiman penduduk, perdagangan, dan jasa. Pada kondisi lereng seperti ini umumnya tidak perlu ada penanganan khusus, kecuali pada kemiringan antara 8 – 15 % seperti cut and fill untuk mengusahakan lahan tersebut.

Pada lereng yang memiliki kemiringan sedang yaitu > 25 – 40 % kurang baik untuk kegiatan perkotaan karena tanah pada kemiringan ini sangat peka terhadap erosi, drainase memiliki kecenderungan buruk dan kapasitas menahan air rendah. Namun pada kondisi lereng seperti ini masih memungkinkan untuk pengembangan permukiman dan kawasan

budidaya terbatas sesuai dengan potensi dan daya dukung fisiknya, misalnya permukiman terbatas (villa, dll) dengan KDB < 40 %. Perlu penanganan khusus untuk dapat dapat mengusahakan lahan pada kemiringan antara 30 – 40 %, dimana umumnya kondisinya tanahnya berupa tanah berbatu sehingga sulit untuk dikembangkan untuk kegiatan pembangunan.

Sedangkan pada kemiringan yang lebih curam yaitu > 40 % tidak dapat dikembangkan untuk kegiatan pembangunan, namun lebih diarahkan guna mendukung fungsi-fungsi kegiatan pembangunan di kawasan dibawahnya, seperti daerah tangkapan air (catchment area) dan ruang terbuka hijau maupun sebagai kawasan yang mampu menyajikan nilai keindahan alam, misalnya bumi perkemahan dan wisata alam lainnya. Hal tersebut dikarenakan tanah pada kondisi lereng seperti ini cenderung labil sehingga mudah mengalami gerakan tanah atau erosi. Daerah dengan tingkat kestabilan lereng tinggi (cenderung stabil) dapat diupayakan sebagai daerah permukiman dan tempat-tempat aktivitas masyarakat. Wilayah dengan kestabilan lereng tinggi di Kabupaten Tulang Bawang Barat berada pada sebagian besar wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Tabel 4.2
Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Kemiringan Lereng

| Peruntukan Lahan | Kelas Sudut Lereng (%) | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|-----|
| | 0 - 3 | 3 - 5 | 5 - 10 | 10 - 15 | 15 - 20 | 20 - 30 | 30 - 40 | >40 |
| Jalan raya | | | | | | | | |
| Parkir | | | | | | | | |
| Taman bermain | | | | | | | | |
| Perdagangan | | | | | | | | |
| Drainase | | | | | | | | |
| Permukiman | | | | | | | | |
| Trotoar | | | | | | | | |
| Bidang resapan septik | | | | | | | | |
| Tangga umum | | | | | | | | |
| Rekreasi | | | | | | | | |

Sumber: SNI 03-1733-2004

Perencanaan wilayah disusun dengan latar belakang untuk mengakomodir berbagai kebutuhan penduduk untuk masa yang akan datang, mulai dari kebutuhan yang bersifat primer maupun bersifat tersier. Oleh karena itu, untuk merealisasikan setiap kebutuhan penduduk maka dibutuhkan kajian serta analisa terhadap kondisi kependudukan dimasa yang akan datang sehingga diharapkan dapat diketahui kecenderungan serta tingkat kebutuhan penduduk terhadap berbagai keperluan hidupnya.

4.2.1 Proyeksi Jumlah Penduduk

Proyeksi penduduk adalah metode yang digunakan untuk meramalkan jumlah penduduk di suatu daerah dalam kurun waktu tertentu. Dalam analisis ini, proyeksi akan dilakukan untuk meramalkan jumlah penduduk selama 20 tahun kedepan di Kabupaten Tulang Bawang Barat. Dengan diketahuinya proyeksi jumlah penduduk hingga tahun 2039 maka akan dapat diprediksi mengenai proyeksi jumlah kebutuhan perumahan yang ada di Kabupaten Tulang Bawang Barat, serta dapat juga diprediksikan mengenai jumlah kebutuhan dan tingkat pelayanannya baik pada kondisi eksisting maupun pada akhir tahun rencana. Untuk mengetahui sebaran dan pertumbuhan penduduk tahun 2019 – 2039 dilakukan perhitungan dengan menggunakan rumus salah satunya dengan metode Geometrik.

Secara umum hampir seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Tulang Bawang Barat mengalami perkembangan penduduk yang didominasi oleh kekuatan eksternal, hal ini dikarenakan mengingat perkembangan pergerakan/mobilitas penduduk disebabkan serta dipengaruhi oleh penciptaan lapangan pekerjaan. Hal ini tidak lepas dari program transmigrasi yang digalakan pemerintah menyebabkan banyaknya imigran-imigran dari Pulau Jawa dan sebagainya. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Tulang Bawang Barat, tingkat kepadatan penduduk pun mengalami peningkatan dan indikasi ini menunjukkan adanya pertumbuhan jumlah penduduk yang dapat dipandang sebagai modal dalam proses pembangunan di Kabupaten Tulang Bawang Barat. Untuk lebih dapat jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4.3
Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Tulang Bawang Barat

| No | Kecamatan | ∑ Penduduk (Jiwa) | | | | |
|----------------------------|----------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2019 | 2024 | 2029 | 2034 | 2039 |
| 1 | Tulang Bawang Udik | 31.578 | 32.376 | 33.193 | 34.032 | 34.717 |
| 2 | Tumijajar | 43.740 | 44.845 | 45.977 | 47.138 | 48.088 |
| 3 | Tulang Bawang Tengah | 85.016 | 87.163 | 89.364 | 91.620 | 93.466 |
| 4 | Pagar Dewa | 7.114 | 7.293 | 7.477 | 7.666 | 7.821 |
| 5 | Lambu Kibang | 21.798 | 22.349 | 22.913 | 23.492 | 23.965 |
| 6 | Gunung Terang | 34.725 | 35.602 | 36.500 | 37.422 | 38.176 |
| 7 | Batu Putih | NA | NA | NA | NA | NA |
| 8 | Gunung Agun | 29.407 | 30.149 | 30.911 | 31.691 | 32.330 |
| 9 | Way Kenanga | 18.482 | 18.949 | 19.428 | 19.918 | 20.320 |
| Tulang Bawang Barat | | 271.860 | 278.725 | 285.763 | 292.979 | 298.883 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Gunung Putih

Hasil proyeksi tersebut menggambarkan bahwa dimasa yang akan datang, jumlah penduduk akan terus bertambah. Pada tahun 2039 jumlah penduduk Kabupaten Tulang Bawang Barat akan berjumlah kurang lebih 298.883 jiwa. Wilayah dengan penambahan penduduk lebih tinggi adalah Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kecamatan Tumijajar, dan Kecamatan Gunung Terang.

4.2.2 Proyeksi Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk pada suatu wilayah memberikan gambaran komposisi antara jumlah penduduk yang ada dengan luas wilayah. Semakin tinggi jumlah penduduk disuatu wilayah dan semakin kecil luas wilayah maka akan terjadi kepadatan penduduk yang tinggi diwilayah tersebut. Dari hasil proyeksi jumlah kepadatan tersebut, Kabupaten Tulang Bawang Barat pada tahun 2039 akan memiliki jumlah kepadatan penduduk kurang lebih 249 jiwa/Km². Jumlah kepadatan penduduk tertinggi adalah Kecamatan Tumijajar, pada tahun 2039 diperkirakan Kecamatan Tumijajar akan memiliki jumlah kepadatan penduduk kurang lebih 361 jiwa/Km². Adapun Kecamatan Tulang Bawang Tengah, sampai tahun 2039 jumlah kepadatan penduduknya akan berjumlah kurang lebih 340 jiwa/Km². Sedangkan wilayah dengan jumlah kepadatan penduduk paling sedikit adalah Kecamatan Pagar Dewa, yaitu sekitar 78 jiwa/Km².

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, tingkat kepadatan penduduk dikategorikan menjadi 4 kriteria yaitu :

- **Kepadatan Rendah**, yaitu kepadatan penduduk dibawah atau sama dengan 150 jiwa/ha
- **Kepadatan Sedang**, yaitu kepadatan penduduk diatas 150 jiwa/ha sampai dibawah 200 jiwa/ha
- **Kepadatan Tinggi**, yaitu kepadatan penduduk diatas 200 jiwa/ha sampai dibawah 400 jiwa/ha
- **Kepadatan Sangat Padat**, yaitu kepadatan penduduk diatas 400 jiwa/ha

Berdasarkan kriteria tersebut maka secara keseluruhan tingkat kepadatan penduduk di Kabupaten Tulang Bawang Barat masih masuk kategori kepadatan penduduk rendah, yaitu < 150 jiwa/hektar karena sampai tahun 2039 kepadatan penduduknya diperkirakan baru berjumlah 249 jiwa/Km² atau hanya sekitar 3 jiwa/hektar.

Tabel 4.4
Proyeksi Kepadatan Penduduk
Kabupaten Tulang Bawang Barat

| No | Kecamatan | Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²) | | | | |
|----------------------------|----------------------|--|------------|------------|------------|------------|
| | | 2019 | 2024 | 2029 | 2034 | 2039 |
| 1 | Tulang Bawang Udik | 133 | 136 | 140 | 143 | 146 |
| 2 | Tumijajar | 328 | 337 | 345 | 354 | 361 |
| 3 | Tulang Bawang Tengah | 309 | 317 | 325 | 333 | 340 |
| 4 | Pagar Dewa | 71 | 73 | 75 | 77 | 78 |
| 5 | Lambu Kibang | 198 | 203 | 209 | 214 | 218 |
| 6 | Gunung Terang | 245 | 251 | 257 | 264 | 269 |
| 7 | Batu Putih | NA | NA | NA | NA | NA |
| 8 | Gunung Agun | 230 | 236 | 242 | 248 | 253 |
| 9 | Way Kenanga | 242 | 248 | 254 | 260 | 266 |
| Tulang Bawang Barat | | 226 | 232 | 238 | 244 | 249 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Gunung Putih

Mobilitas penduduk menuju daerah perkotaan di Indonesia semakin meningkat dengan pesat, ini ditunjukkan oleh angka pertumbuhan penduduk Kota yang sangat tinggi. Wilayah perkotaan di Kabupaten Tulang Bawang Barat juga merupakan daerah tujuan bagi mobilitas penduduk khususnya untuk wilayah Kabupaten Tulang Bawang Barat dan kabupaten/kota di sekitarnya, Faktor pendorong terjadinya migrasi ke kota antara lain :

- a. Makin berkurangnya sumber-sumber kehidupan seperti menurunnya daya dukung lingkungan, menurunnya daya dukung Lingkungan, menurunnya permintaan atas barang-barang tertentu yang bahan bakunya.
- b. Menyempitnya lapangan pekerjaan ditempat asal (misalnya tanah untuk pertanian di perdesaan yang semakin menyempit)
- c. Adanya tekanan politik, agama, suku sehingga mengganggu hak azasi penduduk daerah asal
- d. Alasan Pendidikan, pekerjaan atau perkawinan, bencana alam dan musim kemarau panjang atau adanya wabah penyakit

Sedangkan faktor penarik terjadinya migrasi antara lain :

- a. Adanya harapan akan memperoleh kesempatan untuk memperbiki taraf hidup
- b. Adanya Kesempatan untuk memperoleh pendidikan yang lebih baik
- c. Keadaan lingkungan dan keadaan hidup yang menyenangkan, misalnya iklim, perumahan, sekolah dan fasilitas-fasilitas publik lainnya
- d. Adanya aktivitas-aktivitas di Kota Besar, tempat-tempat hiburan, pusat kebudayaan sebagai daya tarik bagi orang-orang daerah lain untuk bermukim di kota.

4.3 Analisa Sarana dan Prasarana

4.3.1 Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kebutuhan sarana perumahan (rumah) di Kabupaten Tulang Bawang Barat akan terus bertambah seiring dengan bertambah jumlah penduduk. Hasil proyeksi penduduk sebagaimana diuraikan sebelumnya menunjukkan dalam kurun waktu 20 tahun mendatang, Kabupaten Tulang Bawang Barat akan mengalami jumlah penduduk secara alamiah. Oleh karena diperlukan alokasi lahan untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Berdasarkan jumlah keluarga pada tahun 2017, maka diperoleh gambaran kebutuhan rumah sampai dengan tahun 2017 (*backlog*). Jumlah *backlog* perumahan Kabupaten Tulang Bawang Barat dibagi menjadi 2 yaitu *backlog* penghunian dan *backlog* kepemilikan. *Backlog* penghunian menggambarkan jumlah keluarga/rumah tangga yang rumahnya masih menumpang, sedangkan *backlog* kepemilikan menunjukkan jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sendiri (masih menyewa dan menempati rumah dinas). Untuk analisa jumlah *backlog* ini digunakan konsep 1 keluarga 1 rumah.

Dari hasil analisa yang dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2017, Kabupaten Tulang Bawang Barat memiliki jumlah *backlog* penghunian sebanyak 4.929 unit dan *backlog* kepemilikan berjumlah kurang lebih 7.838 unit.

Tabel 4.5
Jumlah Rumah Berdasarkan Status Kepemilikan Tempat Tinggal
Kabupaten Tulang Bawang Barat

| No | Status Kepemilikan Tempat Tinggal | | Jumlah (unit) | Sumber Data |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|-------------|
| | BPS | BKKBN | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1. | Milik sendiri | Milik sendiri | 58.105 | BKKBN 2017 |
| 2. | Kontrak / sewa | Kontrak / sewa | 635 | BKKBN 2017 |
| 3. | Bebas sewa | Menumpang | 4.929 | BKKBN 2017 |
| 4. | Dinas | Lainnya | 2.274 | BKKBN 2017 |
| 5. | lainnya | | | |
| Total A (2+3+4+5) | | | 7.838 | |
| Total B (1+2+4) | | | 61.014 | |

Backlog kepemilikan = **(Total A) = 7.838 unit**
 Backlog penghunian = Jumlah KK – Jumlah unit rumah **(Total B)**
 = 65.943 – 61.014 = **4.929 unit**

Dari hasil analisa backlog kepemilikan tersebut, maka akan diproyeksikan jumlah kebutuhan rumah berdasarkan konsep hunian berimbang 1 : 2 : 3 serta kebutuhan luas lahan untuk pengembangan rumah tersebut. Proporsi kebutuhan rumah besar diperkirakan berjumlah 17% dari total kebutuhan rumah, rumah sedang 33% dan rumah kecil 50%. Adapun asumsi luas untuk rumah besar adalah 200 M², rumah sedang 150 M² dan rumah kecil 72 M². Dari asumsi hunian berimbang dari hasil analisa tersebut diperoleh gambaran bahwa Kabupaten Tulang Bawang Barat memerlukan kurang lebih 93,66 hektar lahan untuk dikembangkan menjadi kawasan perumahan dan permukiman. Jika dibandingkan dengan ketersediaan lahan serta kemampuan daya dukung lahan dan lingkungan, maka Kabupaten Tulang Bawang Barat masih sangat kondusif untuk pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Adapun kebutuhan rumah dan lahan dengan konsep hunian berimbang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.6
Kebutuhan Rumah dan Lahan Konsep Hunian
Berimbang Kabupaten Tulang Bawang Barat

| | | |
|--|-------------------|---------|
| Backlog Kepemilikan | | 7.838 |
| Proporsi Kebutuhan Rumah (Unit) | Besar | 1.332 |
| | Sedang | 2.587 |
| | Kecil | 3.919 |
| Kebutuhan Lahan (M²) | Besar | 266.400 |
| | Sedang | 388.050 |
| | Kecil | 282.168 |
| | Total (Ha) | 93,66 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

Berdasarkan hasil pendataan Rapat Koordinasi Perumahan sebagai percepatan pelayanan dan komitmen Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat di bidang perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), khususnya untuk mengurangi kekurangan perumahan dan meningkatkan kualitas Rumah Tidak

Layak Huni (RTLH) di perkotaan dan perdesaan sejumlah 2.715 unit rumah yang tersebar di Kabupaten Tulang Bawang Barat pada tahun 2017. Data jumlah RTLH ini merupakan hasil pendataan yang dilakukan Pemda Kabupaten Tulang Bawang Barat mengacu pada Basis Data Terpadu (BDT) Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan (TNP2K) tahun 2015. Di bidang perumahan, indikator yang ditinjau pada BDT meliputi kriteria Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kementerian PUPR yang terdiri atas jenis lantai bangunan, jenis dinding bangunan, dan jenis atap bangunan. Sementara penyelesaian Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) baik pembangunan peningkatan kualitas maupun pembangunan baru di Kabupaten Tulang Bawang Barat yang sudah dilakukan sejak tahun 2017 hingga tahun 2020 telah dilakukan penanganan sebanyak 1.597 unit dengan rincian sebagai berikut.

Tabel 4.7
Pembangunan RTLH Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2017-2020

| No | Kegiatan | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Jumlah |
|--------------|---------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1 | Peningkatan Kualitas (PK) | 409 | 450 | 300 | 438 | 1.597 |
| 2 | Pembangunan Baru (PB) | | | | | |
| Total | | 409 | 450 | 300 | 438 | 1.597 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

4.3.2 Kebutuhan Perdagangan

Sarana perdagangan dan jasa Sarana perdagangan dan jasa berfungsi melayani dan menyediakan kebutuhan sehari-hari penduduk yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung yang dibutuhkan. Sarana perdagangan dan jasa akan selalu di butuhkan penduduk karena menyangkut pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Jenis-jenis Sarana perdagangan dan jasa antara lain :

a. Warung

Warung berada pada kawasan minimum pendukung 250 penduduk dengan lokasi di pusat lingkungan yang mudah di capai dan radius maksimal 500 m. fungsi warung iyalah untuk menjual barang kebutuhan masyarakat sehari-hari (sabun, gula, rempah-rempah, teh, kopi). Luas lantai yang dibutuhkan sebuah warung $\pm 50\text{m}^2$ dengan luas tanah apabila tidak bersatu dengan rumah = 100m^2

b. Pertokoan

Pendukungnya minimum 2.500 penduduk dengan lokasi pusat lingkungan yang mudah di capai dan tanpa harus menyeberang. Luas tanah yang di butuhkan 1.200m^2 dengan KDB 40%. Fungsi pertokoan adalah menyediakan kebutuhan sehari-hari penduduk.

Sarana pendukung yang seharusnya ada, antara lain :

1. Tempat parkir kendaraan umum yang dapat di pakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan
2. Sarana-sarana yang berkaitan erat dengan kegiatan ibu rumah tangga, seperti balai pengobatan dan pusat pertemuan RW.
3. Pos hansip.
4. Pusat perbelanjaan

Fungsi pusat perbelanjaan kawasan ini untuk menyediakan barang-barang kebutuhan sehari-hari (sayur, daging, ikan, buah-buahan, pakaian, alat pendidikan, dan alat rumah tangga) yang terdiri dari pasar dan toko-toko lengkap dengan reparasi kecil. Luas tanah yang di butuhkan 13.500 m² dan presentase terhadap area permukiman yang di layani adalah 0,937% (0.9 – 1%). Sarana pendukung yang seharusnya ada , antara lain : Area parker, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, dan tempat ibadah.

4.3.3 Kebutuhan Listrik

Listrik adalah sumber energi utama untuk menopang berbagai operasional industri dan perdagangan. Sementara ini solusi untuk menjamin jalannya operasional tersebut bagi daerah yang belum teraliri listrik PLN yakni dengan menggunakan generator bbm ataupun menggunakan accu. Jika jumlah penduduk bertambah maka permintaan listrik di Kabupaten Tulang Bawang Barat juga harus terus bertambah, maka dari itu harus dibarengi dengan naiknya pertumbuhan generator di Kabupaten Tulang Bawang Barat. Proyeksi kebutuhan listrik dalam Kwh. Pada tahun 2039 di Tulang Bawang Tengah 42,136 Kwh, Kecamatan Gunung Terang 22,174 Kwh, Kecamatan Tulang Bawang Udik 16,822 Kwh. Untuk lebih jelas dapat melihat tabel dibawah ini :

Tabel 4.8
Proyeksi Kebutuhan Listrik Dalam KWh
Kabupaten Tulang Bawang Barat

| Kecamatan | 2019-2023 | 2024-2028 | 2029-2033 | 2034-2038 | 2039-2043 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tulang Bawang Udik | 14.210 | 14.569 | 14.937 | 15.314 | 16.822 |
| Tumijajar | 19.683 | 20.180 | 20.690 | 21.212 | 21.712 |
| Tulang Bawang Tengah | 38.257 | 39.223 | 40.214 | 41.229 | 42.136 |
| Pagar Dewa | 3.201 | 3.282 | 3.365 | 3.450 | 6.795 |
| Lambu Kibang | 9.809 | 10.057 | 10.311 | 10.571 | 6.754 |
| Gunung Terang | 15.626 | 16.021 | 16.425 | 16.840 | 22.174 |
| Batu Putih | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gunung Agun | 13.233 | 13.567 | 13.910 | 14.261 | 15.619 |
| Way Kenanga | 8.317 | 8.527 | 8.742 | 8.963 | 6.181 |
| Total | 122.337 | 125.426 | 128.593 | 131.841 | 138.193 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Gunung Putih

Rasio elektrifikasi sangat bergantung pada pembangunan pembangkit listrik dan infrastruktur distribusi listrik, untuk itu pemerintah harus memperhatikan Pembangunan gardu listrik atas beberapa kendala-kendala yakni pada kesulitan biaya, pembebasan lahan, dan perizinan yang belum mempunyai standar baku. Untuk melihat proyeksi kebutuhan gardu listrik di kecamatan-kecamatan Kabupaten Tulang Bawang Barat dapat dilihat melalui tabel dibawah ini :

Tabel 4.9
Proyeksi Kebutuhan Gardu Listrik Dalam KWh
Kabupaten Tulang Bawang Barat

| Kecamatan | 2019-2023 | 2024-2028 | 2029-2033 | 2034-2038 | 2039-2043 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tulang Bawang Udik | 71 | 73 | 75 | 77 | 84 |
| Tumijajar | 98 | 101 | 103 | 106 | 109 |
| Tulang Bawang Tengah | 191 | 196 | 201 | 206 | 211 |
| Pagar Dewa | 16 | 16 | 17 | 17 | 34 |
| Lambu Kibang | 49 | 50 | 52 | 53 | 34 |
| Gunung Terang | 78 | 80 | 82 | 84 | 111 |
| Batu Putih | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gunung Agun | 66 | 68 | 70 | 71 | 78 |
| Way Kenanga | 42 | 43 | 44 | 45 | 31 |
| Total | 612 | 627 | 643 | 659 | 691 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Batu Putih

4.3.4 Kebutuhan Air

Dalam berbagai literatur ekonomi pembangunan, infrastruktur merupakan pondasi dasar dalam pertumbuhan ekonomi. Air merupakan kebutuhan dasar dalam penyediaan kebutuhan sehari-hari. Bahkan beberapa periode pemerintahan air merupakan kebutuhan yang sudah harus terpenuhi. Pemerintah juga sedang menyiapkan skema baru berbentuk LCS (*Limited Concession Scheme*) yaitu pembiayaan proyek melalui sumber dana swasta atas pemberian konsesi dari suatu aset infrastruktur milik Pemerintah/BUMN yang sudah beroperasi kepada pihak swasta terkait untuk dioperasikan/dikelola. Tujuannya agar pembangunan infrastruktur termasuk penyediaan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) yang dapat dikembangkan lagi asetnya oleh swasta. Untuk itu dalam penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat perlu dilakukan proyeksi kebutuhan air baik memberikan *benefit* kepada pembangunan masyarakat, juga dapat memberikan peluang sebagai pendapatan Negara. Untuk lebih jelas mengenai kebutuhan proyeksi air hingga tahun 2039 di Kabupaten Tulang Bawang Barat dapat dilihat melalui tabel dibawah ini:

Tabel 4.10
Proyeksi Kebutuhan Air Bersih
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2020-2040

| Tahun | Air bersih (L/hari) | Air bersih (M3/hari) | Air bersih (M3/tahun) | non domestik |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| 2019 | 51.653.466 | 51.653.466 | 18.853.515.207 | 3.770.703.041 |
| 2024 | 52.957.781 | 52.957.781 | 19.329.590.091 | 3.865.918.018 |
| 2029 | 54.295.031 | 54.295.031 | 19.817.686.464 | 3.963.537.293 |
| 2034 | 55.666.049 | 55.666.049 | 20.318.107.881 | 4.063.621.576 |
| 2039 | 58.348.050 | 58.348.050 | 21.297.038.250 | 4.259.407.650 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

4.3.5 Kebutuhan Persampahan

Pengelolaan sampah adalah pengumpulan, pengangkutan, pemrosesan, pendaur-ulangan , atau pembuangan dari material sampah. Mengacu pada material sampah yg dihasilkan dari kegiatan manusia, dan biasanya dikelola untuk mengurangi dampaknya terhadap kesehatan, lingkungan atau keindahan. Pengelolaan sampah juga dilakukan untuk memulihkan sumber daya alam. Pengelolaan sampah harus semakin diperhatikan karena berhubungan dengan efisiensi biaya. Transportasi sampah adalah sub-sistem persampahan yang bersasaran membawa sampah dari lokasi pemindahan atau dari sumber sampah secara langsung menuju Tempat Pemrosesan Akhir (TPA). Dengan optimasi sub-sistem ini diharapkan pengangkutan sampah menjadi mudah, cepat, serta biaya relative murah dengan tujuan akhir meminimalkan penumpukan sampah yang akan member dampak langsung bagi kesehatan masyarakat.

Didalam penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat perlu dilakukan proyeksi kebutuhan persampahan, hal ini dikarenakan untuk dapat meminimalisir timbulan sampah yang ada jika terjadi pembangunan perumahan secara besar-besaran. Berdasarkan sumbernya, sampah dapat digolongkan kepada dua kelompok besar yaitu:

1. Sampah Domestik

Sampah domestik yaitu sampah yang sehari-harinya dihasilkan akibat kegiatan manusia secara langsung, misalnya: dari rumah tangga, pasar, sekolah pusat keramaian, permukiman, dan rumah sakit.

2. Sampah Non Domestik

Sampah non domestik yaitu sampah yang sehari-harinya dihasilkan oleh kegiatan manusia secara tidak langsung, seperti, dari pabrik, industri, pertanian, peternakan, perikanan, kehutanan, transportasi, dan sebagainya. Sampah non domestik ini dapat dibagi menjadi: Sampah dari industri. Sampah ini berasal dari seluruh rangkaian proses produksi (bahan-bahan kimia serpihan / potongan bahan), perlakuan dan pengemasan produk (kertas, kayu, plastik, kain, lap yang jenuh dengan pelarut untuk pembersihan). Sampah industri berupa bahan kimia yang sering kali beracun memerlukan perlakuan khusus sebelum dibuang. Untuk lebih jelas mengenai kebutuhan proyeksi air hingga tahun 2030 di Kabupaten Tulang Bawang Barat dapat dilihat melalui tabel berikut:

Tabel 4.11
Proyeksi Kebutuhan Persampahan
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2020-2040

| Tahun | Gerobak | TPS Kecil | TPS | TPA Lokal | TPA |
|--------------|----------------|------------------|------------|------------------|------------|
| 2019 | 109 | 109 | 9 | 2 | 1 |
| 2024 | 111 | 111 | 9 | 2 | 1 |
| 2029 | 114 | 114 | 10 | 2 | 1 |
| 2034 | 117 | 117 | 10 | 2 | 1 |
| 2039 | 123 | 123 | 10 | 3 | 1 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

4.3.6 Kebutuhan Fasilitas Sosial

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Untuk itu perlu adanya proyeksi fasilitas sosial pada rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat perlu dilakukan proyeksi kebutuhan. Untuk lebih jelas dapat dilihat melalui tabel dibawah ini:

Tabel 4.12
Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Sosial
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2040

| Kecamatan | Langgar/ Mushola | Masjid Warga | Masjid Lingkungan |
|----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Tulang Bawang Udik | 150 | 15 | 1 |
| Tumijajar | 193 | 19 | 2 |
| Tulang Bawang Tengah | 375 | 37 | 3 |
| Pagar Dewa | 60 | 6 | 1 |
| Lambu Kibang | 60 | 6 | 1 |
| Gunung Terang | 197 | 20 | 2 |
| Batu Putih | 0 | 0 | 0 |
| Gunung Agun | 139 | 14 | 1 |
| Way Kenanga | 55 | 5 | 0 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Batu Putih

4.3.7 Kebutuhan Fasilitas Kesehatan

Proyeksi kebutuhan fasilitas kesehatan merupakan faktor pendukung untuk rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat. Fasilitas pendukung untuk sarana kesehatan lebih mengarah kepada tulang Bawang Tengah, Kecamatan Tumijajar, Kecamatan Gunung Terang. Untuk lebih jelas mengenai fasilitas kesehatan dapat dilihat melalui tabel dibawah ini:

Tabel 4.13 Proyeksi Kebutuhan Fasilitas Kesehatan
Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2040

| Kecamatan | Posya ndu | Balai Pengobatan Warga | Klinik Bersalin | Puskesmas Pembantu | Pus kes | Praktik Dokter | Apotek |
|-------------------------|--------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------|-------------------|--------|
| Tulang Bawang Udik | 30 | 15 | 1 | 1 | 2 | 7 | 1 |
| Tumijajar | 39 | 19 | 2 | 2 | 2 | 10 | 2 |
| Tulang Bawang Tengah | 75 | 37 | 3 | 3 | 3 | 19 | 3 |
| Pagar Dewa | 12 | 6 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 |
| Lambu Kibang | 12 | 6 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 |
| Gunung Terang | 39 | 20 | 2 | 2 | 2 | 10 | 2 |
| Batu Putih | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gunung Agun | 28 | 14 | 1 | 1 | 2 | 7 | 1 |
| Way Kenanga | 11 | 5 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 |

Sumber : Hasil Analisa 2019

*Data Gunung Terang masih mencakup Batu Putih

BAB V
RENCANA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN

5.1 Visi Misi Perumahan dan Kawasan Permukiman Ksupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2020 – 2040

Visi Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat tahun 2020-2040 adalah:

“Setiap KK mampu memenuhi kebutuhan Rumah Layak Huni, Terjangkau, Berkelanjutan dan Berbudaya dalam upaya membentuk masyarakat yang berjati diri, mandiri, produktif dan sejahtera”

Dari visi tersebut mengandung makna sebagai berikut :

Rumah Layak Huni: dengan pembangunan dan pengembangan PKP diharapkan setiap keluarga di Kabupaten Tulang Bawang Barat memiliki rumah layak huni. Rumah layak huni artinya rumah yang memiliki standar bangunan, luasan, serta standar kesehatan sesuai dengan ketentuan terkait kriteria rumah layak huni.

Terjangkau: Terjangkau artinya, rumah layak huni yang dibangun dan disediakan bagi masyarakat memiliki harga yang terjangkau oleh daya beli masyarakat secara umum khususnya oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), baik Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun pekerja informal.

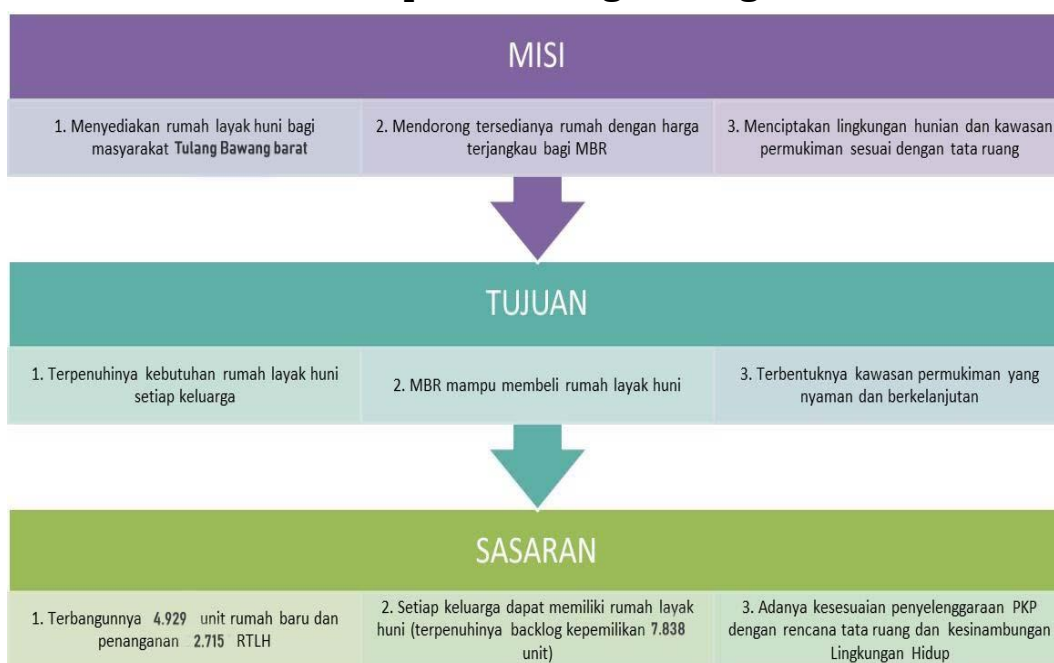
Berkelanjutan dan berbudaya: artinya pembangunan dan pengembangan PKP di Kabupaten Tulang Bawang Barat harus dilaksanakan dengan menjunjung tinggi nilai-nilai luhur, berkepribadian; dan sesuai dengan rencana tata ruang, pedoman serta standar teknis yang berlaku, serta memperhatikan dan mempertimbangkan aspek keberlangsungan maupun keberlanjutan lingkungan hidup.

Untuk menjalankan visi tersebut adapun misi yang harus ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Menyediakan rumah layak huni bagi masyarakat Kabupaten Tulang Bawang Barat
Penyediaan kebutuhan rumah yang sehat, aman, nyaman demi terwujudnya lingkungan hunian yang layak huni bagi setiap keluarga
2. Mendorong tersedianya rumah dengan harga terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
Pemenuhan kebutuhan primer perumahan dengan harga yang terjangkau dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah hunian Kabupaten Tulang Bawang Barat
3. Menciptakan lingkungan hunian sesuai dengan rencana tata ruang
Rumah sebagai tempat hunian yang menjunjung tinggi nilai-nilai luhur, berkepribadian, demokratis-rasional, berkeadilan social, menjamin Hak Asasi Manusia (HAM) dan menegakkan supremasi hukum dalam tatanan masyarakat yang berke-Tuhanan Yang Maha Esa, dan rumah sebagai wahana tempat tinggal yang mengedepankan keberlanjutan kelestarian lingkungan.

Agar visi dan misi yang telah ditetapkan tersebut memiliki tolak ukur serta output yang diharapkan terwujud, maka ditetapkan juga tujuan dan sasaran dari masing-masing misi tersebut adapun tujuan dan sasarnya adalah sebagai berikut :

Gambar 5.1 Misi, Tujuan, dan Sasaran Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat



Sumber : Hasil Analisa 2019

Untuk mewujudkan visi dan misi serta mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, maka diperlukan adanya kebijakan dan strategi pembangunan dan pengembangan PKP. Kebijakan dan strategi ini merupakan upaya yang akan dilakukan oleh stakeholder terkait penyelenggaraan PKP untuk mewujudkan visi 20 tahun yang akan datang. Secara lebih lengkap mengenai kebijakan dan strategi pembangunan dan pengembangan PKP Kabupaten Tulang Bawang Barat dapat dilihat pada tabel 5.1 berikut ini :

**Tabel 5.1
Kebijakan dan Strategi Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat**

| NO | KEBIJAKAN | | STRATEGI |
|----|--|---|---|
| 1 | Pembangunan unit rumah baru | a | memberikan kemudahan dan percepatan izin pembangunan rumah bagi masyarakat dan pengembangan |
| | | b | menyusun dan sosialisasi Normas, standar, prosedur, kriteria pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman |
| 2 | Pembangunan rumah susun sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan aparatur sipil negara | a | melakukan kerjasama dengan pemerintah pusat dan provinsi untuk membangun rumah susun |
| | | b | memberikan kemudahan perizinan untuk pembangunan rumah susun |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 3 | Penyediaan lokasi untuk pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman | a | mengidentifikasi serta pemetaan lahan milik pemerintah |
| | | b | melakukan konsolidasi tanah untuk kawasan padat permukiman |
| | | c | memfasilitasi legalitas kepemilikan lahan untuk pembangunan rumah swadaya dan rumah susun |
| 4 | Pembuatan basis data terpadu pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman | a | melakukan identifikasi, inventarisir, serta pemetaan kebutuhan rumah secara berkala |
| | | b | membuat sistem databaseberbasis Sistem Informasi Geografis (Geographic Information System/GIS) |
| | | c | melakukan updatingdata secara berkala |
| | | d | menyiapkan sumberdaya manusia yang kompeten |
| 5 | Peningkatan kualitas rumah tidak layak huni | a | melakukan kerjasama dengan pemerintah pusat dan provinsi untuk peningkatan kualitas rumah tidak layak huni melalui bantuan dana stimulus |
| | | b | membuat program duplikasi untuk peningkatan kualitas rumah tidak layak huni |
| | | c | menjalin kerjasama dengan dunia usaha untuk peningkatan kualitas rumah tidak layak huni melalui <i>corporate social respnsibility</i> |
| | | d | melakukan kerjasama antar sektor untuk mewujudkan rumah layak huni |
| 6 | Peningkatan fasilitasi pembiayaan untuk MBR dan ASN | a | memberikan subsidi uang muka untuk KPR bagi ASN golongan I dan II yang belum memiliki rumah |
| | | b | memfasilitasi program DP 0% untuk KPR bagi MBR |
| | | c | melakukan kerjasama dengan bank dan lembaga keuangan untuk fasilitasi pembiayaan perumahan |
| | | d | meningkatkan kemampuan keuangan ASN dan pekerja melalui peningkatan upa minimum regional (UMR) |
| 7 | Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum | a | melakukan kerjasama dengan pemerintah pusat dan provinsi untuk membangun prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan subsidi |

| | | | |
|----|---|---|--|
| 8 | Penyusunan peraturan daerah tentang pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan rencana rinci tata ruang | a | menyusun dan menetapkan peraturan daerah tentang RP3KP |
| | | b | menyusun dan menetapkan peraturan daerah tentang rencana rinci tata ruang |
| 9 | Penguatan kelembagaan Pokja pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman | a | memfasilitasi pelaksanaan kegiatan Pokja pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman |
| | | b | membangun jaring kemitraan |
| | | c | melakukan koordinasi secara berkala untuk penanganan isu dan permasalahan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman |
| 10 | Pengentasan kawasan kumuh | a | melakukan kerjasama/kolaborasi antar sektor untuk pengentasan kawasan kumuh |
| | | b | menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai pada kawasan kumuh |
| | | c | meningkatkan kesejahteraan masyarakat |
| | | d | melakukan pendampingan dan pembinaan kepada masyarakat untuk membentuk pola hidup dan lingkungan sehat |
| 11 | Pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman | a | menerbitkan atau memberikan izin pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan |
| | | b | meningkatkan koordinasi antar organisasi perangkat daerah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian |
| | | c | melakukan penertiban pada permukiman liar dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang |
| | | d | melakukan penataan kawasan permukiman padat penduduk |

Sumber : Hasil Analisa 2019

5.2 Rencana Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Baru

Pertumbuhan penduduk yang terus menerus akan menyebabkan demand perumahan dan permukiman juga akan meningkat, sehingga permasalahan keterbatasan lahan menjadi isu yang paling penting khususnya di kawasan perkotaan Kabupaten Tulang Bawang Barat khususnya. Saat ini beberapa opsi dari hasil analisis yang telah dilakukan adalah pembangunan rumah baru pada lahan-lahan yang masih berpotensi baik dari sudut pandang tata ruang wilayah Kabupaten Tulang bawang barat maupun daya tampung lahan serta konsep rumah susun yang dikhususkan pada kawasan-kawasan kumuh dan merupakan salah satu solusi dalam penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

5.2.1 Upaya Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Baru

Upaya pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman baru, dilaksanakan secara swadaya oleh masyarakat, dan sekitar 20 % disediakan oleh pemerintah serta swasta/developer, berikut penjelasannya:

a. Penyediaan rumah oleh swadaya masyarakat

Pada tingkat lokal atau pelaksanaan di lapangan banyak kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat antara lain: pengkaplingan lahan, pengadaan sarana dan prasarana setempat, perencanaan bangunan, pelaksanaan pembangunan rumah, pengelolaan bangunan rumah dan kegiatan-kegiatan lain yang sifatnya lebih detail. Hal ini terjadi karena sumber daya alamlahan, bahan bangunan, teknologi lokal, sampai dengan ahli bangunan dan tukang/tenaga kerja konstruksi tersedia. Hal ini perlu ada aturan dan pengendalian agar pembangunan tidak menempati lokasi-lokasi yang berbahaya dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Upaya penyediaan perumahan oleh masyarakat karena mempunyai kemampuan yang berbeda-beda maka perlu adanya perencanaan yang berbeda. Untuk masyarakat miskin dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam penyelenggaraannya masih membutuhkan bantuan/stimulan atau subsidi dari pemerintah. Selain itu perlu adanya fasilitasi atau pendampingan dari pemerintah bersama dengan lembaga swadaya masyarakat untuk tahap perencanaan dan pembangunannya. Hal ini dikarenakan golongan masyarakat ini memiliki pengetahuan dan kemampuan yang terbatas dalam pemenuhan kebutuhan rumahnya. Selain itu perlu adanya pengawasan dan pengendalian agar lokasi-lokasi publik tidak digunakan oleh masyarakat secara liar. Untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas membutuhkan pengawasan dan pengendalian dari pemerintah dalam memanfaatkan kemampuan daya belinya dalam penguasaan rumah. Selain itu perlu adanya pembatasan dalam kepemilikan bangunan dan lahan untuk investasi rumah.

b. Penyediaan rumah oleh swasta

Penyediaan rumah oleh pihak swasta antara lain yang dilakukan oleh para developer (pengembang perumahan). Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan (developer), selain mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan penduduk akan rumah yang layak, juga mempunyai misi *profit oriented*. Sehingga dalam pelaksanaannya lebih didasari oleh proses kerja yang profesional, dengan tidak ada sama sekali sifat kegotongroyongan. Walaupun demikian, diharapkan ada misi sosial yaitu menyediakan rumah yang layak yang dapat dijangkau oleh semua kalangan termasuk penduduk dengan penghasilan rendah. Seperti pembangunan rumah sangat sederhana (RSS), rumah sederhana (RS). Oleh karena itu, pemerintah telah menetapkan pola pengadaan perumahan 1:3:6, yang artinya setiap pembangunan 1 unit rumah mewah harus juga dibangun 3 unit rumah sederhana dan 6 unit rumah sangat sederhana. Sesuai dengan UU No 1 tahun 2011 luas bangunan minimal 36 m², sehingga luasan kapling yang direncanakan untuk luas bangunan sesuai dengan UU tersebut, maka luas kapling paling kecil dihitung minimal 72 m². Mengingat masih luasnya kawasan siap bangun untuk 20 tahun ke depan di Kabupaten Tulang Bawang Barat, maka luas kapling terkecil adalah seluas 100 m². Konsep pembangunan rumah baru mengarah kepada konsep hijau dan kelestarian lingkungan dengan memperhatikan ruang terbuka hijau serta rumah sederhana dengan memperhatikan persyaratan keselamatan bangunan. Merujuk pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs SEHAT).

Adapun kriteria indikator pemenuhan konsep pembangunan rumah baru diatas adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan meliputi :
 - struktur bawah/pondasi;
 - struktur tengah/kolom dan balak (Beam);
 - struktur atas.
2. Memenuhi syarat 10% kavling untuk ruang terbuka hijau sekaligus ruang resapan air
3. Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, penghawaan dan sanitasi.
4. Memenuhi kecukupan luas minimum 9 m²/orang.

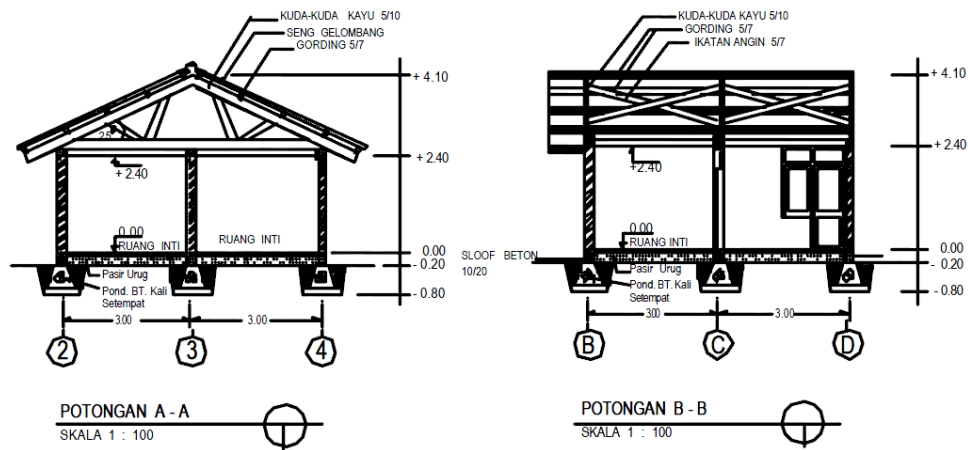
Adapun pembagian ruang dalam tipe minimal 36 dengan kavling 72 m² adalah sebagai berikut :

1. Dua Ruang tidur berukuran 3,00 x 3,00 m²
2. Ruang tidur anak berukuran 3,00 x 3,00 m²
3. Ruang tamu berukuran 2.50 x 3.00 m²
4. Ruang berukuran 3.00 x 3.00 m²
5. Kamar mandi + WC berukuran 1,50 x 1,20 m²

Adapun pembagian ruang dalam tipe minimal 36 dengan kavling 72 m² adalah sebagai berikut :

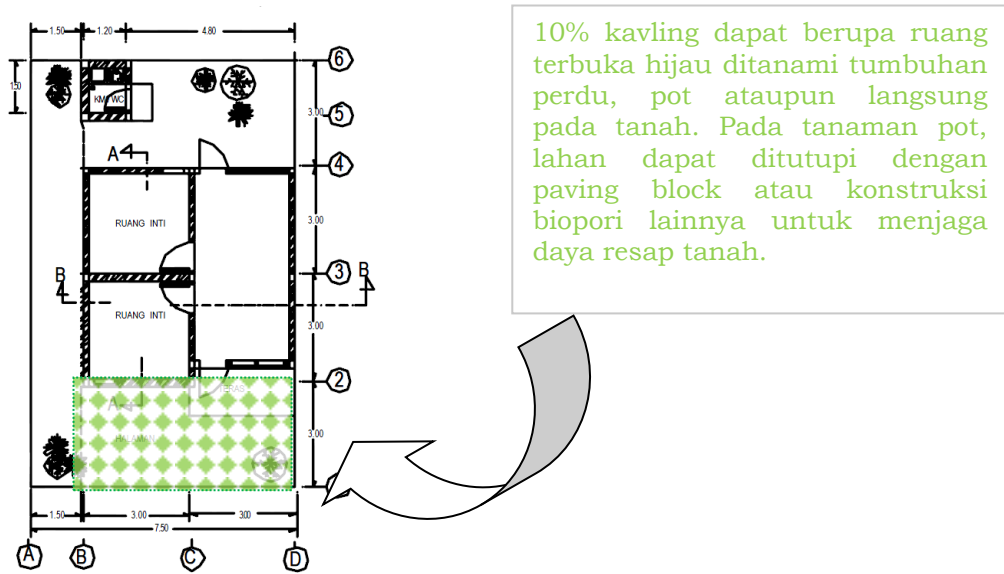
1. Dua Ruang tidur berukuran 3,00 x 3,00 m²
2. Ruang tidur anak berukuran 3,00 x 3,00 m²
3. Ruang tamu berukuran 2.50 x 3.00 m²
4. Ruang berukuran 3.00 x 3.00 m²
5. Kamar mandi + WC berukuran 1,50 x 1,20 m²

Gambar 5.2
Penampang Rumah Sehat Sederhana



Sumber: Kepmen Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs SEHAT)

Gambar 5.3
Konsep RTH Pada Kavling Rumah Baru



5.2.2 Lokasi Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Baru

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer (utama penduduk) disamping kebutuhan pangan dan sandang sehingga penyediaan perumahan merupakan mutlak diperlukan bagi setiap penduduk. Sebagai tempat tinggal penduduk rumah mempunyai arti penting bagi penghuninya yaitu diharapkan dapat memberikan rasa nyaman dan aman bagi penduduk yang menempatinnya. Untuk itu, lokasi perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Kesesuaian dengan arahan rencana Tata Ruang
2. Tidak terganggu oleh kebisingan
3. Tersedia air bersih
4. Memiliki kemudahan mencapai fasilitas umum
5. Tidak berada di daerah genangan air atau wilayah banjir, dan bencana
6. Memiliki pola permukiman yang kompak

5.2.3 Daya Tampung Penduduk dan Kebutuhan Ruang

Kependudukan merupakan aspek penting dalam perencanaan pembangunan suatu daerah, apalagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Data Jumlah penduduk secara time series sangat diperlukan dalam hal ini untuk memprediksikan jumlah penduduk. Informasi ini akan dikaitkan dengan daya tampung lokasi-lokasi yang akan direncanakan dan dialokasikan sebagai tempat pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan mengetahui jumlah penduduk, akan dapat diprediksikan luas ruang/ kebutuhan ruangnya.

Kebutuhan ruang ini akan dikaitkan dengan ruang yang tersedia, sehingga daya tampung dapat diketahui, apakah seluruh penduduk teralokasikan dengan baik (dalam arti teralokasikan sesuai dengan standard minimum kebutuhan ruang perorang). Selain itu dengan pertimbangan penyebaran rencana pola penggunaan lahan serta sebaran kepadatan perumahan, maka daya tampung rumah di kawasan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat diarahkan sebagai berikut :

1. Penyediaan kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat untuk pembangunan baru saat ini dilakukan oleh pengembang disamping pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat secara swadaya. Namun pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat sendiri kuantitasnya masih sangat kecil dan bersifat spontan termasuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang sudah ada. Untuk perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sampai 20 tahun yang akan datang sangat dibutuhkan pembangunan rumah baru untuk menampung kebutuhan penduduk di Kabupaten Tulang Bawang Barat.
2. Pada tahun 2040 jumlah penduduk diperkirakan mencapai 298.883 jiwa. Dengan jumlah penduduk ini dibutuhkan juga kebutuhan unit rumah untuk semua penduduk sesuai dengan tahun prediksi sejumlah 170.128 unit dengan luas lahan 2.809 Ha.

5.2.4 Segmentasi Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perlu menjadi catatan jumlah kekurangan jumlah rumah/backlog dan kebutuhan rumah akibat pertumbuhan jumlah penduduk dianggap sebagai yang memerlukan pembangunan rumah baru. Sedangkan rumah yang tidak layak huni dan dianggap sebagai jumlah rumah yang memerlukan peningkatan kualitas. Kedua segmen tersebut tersebar di tiap masing Kelurahan dalam Kecamatan. Kebutuhan rumah di Kabupaten Tulang Bawang Barat dikalsifikasikan berdasarkan jenis rumah yaitu, kecil, sedang dan besar.

Kebutuhan rumah besar di Kabupaten Tulang Bawang Barat pada tahun 2040 sebesar 19.552 unit rumah dengan luas lahan 766 Ha.

5.3 Rencana Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Terdapat beberapa rencana yang bisa diterapkan dalam rangka peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman baik diperkotaan dan perdesaan/kawasan khusus. Kegiatan dalam bentuk program-program perbaikan/peningkatan kualitas diatas dialokasikan bagi kawasan-kawasan yang telah teridentifikasi bermasalah dengan kualitas rumah dan lingkungannya, diantaranya jenis-jenis program tersebut adalah sebagai berikut :

REDEFINISI, terdiri atas :

1. Gentrifikasi (Perbaikan Dan Peningkatan)

- a. Meningkatkan vitalitas kawasan perumahan dan kawasan permukiman melalui upaya peningkatan kualitas lingkungan, tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari struktur fisik kawasan permukiman tersebut.
- b. Jenis penanganan ini dilakukan pula dengan pengadaan prasarana dan sarana baru sebatas diperlukan tanpa merubah struktur yang ada dan semaksimal mungkin memanfaatkan bangunan eksisting.

2. Rehabilitasi (Perbaikan)

- a. Mengembalikan kondisi komponen-komponen fisik kawasan permukiman yang telah mengalami kemunduran kondisi atau degradasi kepada kondisi asalnya, sehingga dapat berfungsi kembali.
- b. Konsep penanganan ini untuk memperbaiki sarana dan prasarana.

3. Renovasi

- a. Jenis penanganan dengan melakukan perubahan sebagian atau beberapa bagian dari komponen pembentuk perumahan dan permukiman (prasarana dan sarana).
- b. Tujuan agar komponen tersebut masih dapat beradaptasi dan menampung fungsi baru yang diberikan kepada komponen tersebut.
- c. Dilakukan penyesuaian organisasi ruang (pemanfaatan ruang) dan peningkatan sisten prasarana dan penyesuaian arah menghadapnya bangunan (penyesuaian bangunan) agar sesuai dengan tuntutan kebutuhan penanganan dan orientasi ruang.
- d. Dilakukan penyesuaian organisasi ruang (pemanfaatan ruang) dan peningkatan sisten prasarana dan penyesuaian arah menghadapnya bangunan (penyesuaian bangunan) agar sesuai dengan tuntutan kebutuhan penanganan dan orientasi ruang.

4. Preservasi (Pemeliharaan dan Pengendalian)

- a. Memelihara komponen-komponen perumahan dan kawasan permukiman yang masih berfungsi dengan baik dan mencegah kerusakan.
- b. Pendekatan ini digunakan untuk mengendalikan pembangunan dan pengembangan bangunan melalui penegasan peraturan pemanfaatan ruang dan bangunan seperti KDB, KLB, GSB, GSJ, IMB, dan lain-lain.
- c. Bentuk penanganan ini dapat dilakukan bersama dengan restorasi, rehabilitasi, dan rekonstruksi.

RESTRUKTURISASI, terdiri atas :

1. Renewal (Peremajaan)

- a. Kegiatan bersifat mendasar dan menyeluruh, dengan melakukan pembongkaran sebagian atau seluruh komponen perumahan dan permukiman dan kemudian melakukan perubahan secara struktural dengan membangun kembali diatas lahan yang sama.
- b. Tujuan mendapat kembali nilai pemanfaatan lahan secara optimal sesuai dengan potensi lahannya.
- c. Bentuk teknis penanganan dapat berupa konsolidasi lahan, land readjusment, land sharing (pengkombinasian pemanfaatan lahan permukiman dengan komersial).

2. Redevelopment

- a. Upaya penataan kembali suatu perumahan dan kawasan permukiman kumuh dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana dari sebagian atau seluruh kawasan yang telah dinyatakan tidak dapat lagi dipertahankan kehadirannya.
- b. Perubahan struktural peruntukan lahan serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur pembangunan baru (KDB, KLB, GSB, dll) yang biasanya terjadi.

3. Restorasi

- a. Mengembalikan kondisi perumahan dan kawasan permukiman pada kondisi asalnya yang sesuai dengan persyaratan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, dengan menghilangkan tambahan-tambahan komponen yang timbul kemudian.
- b. Memasang atau mengadakan kembali unsur-unsur perumahan dan kawasan permukiman yang telah hilang tanpa menambah unsur-unsur baru.

PENGEMBALIAN FUNGSI

Diterapkan bagi:

1. Kawasan permukiman kumuh yang secara lokasi berada pada lahan ilegal (squatters) dan atau tidak memiliki potensi pemanfaatan lahan yang lebih baik dari fungsi yang telah diterapkan, serta secara lingkungan memberikan dampak negatif yang lebih besar apabila tetap dipertahankan.
2. Perumahan dan kawasan permukiman yang berlokasi di atas lahan negara dengan peruntukan non pertanian (seperti di dalam kawasan bantaran sungai, lahan konservasi, dll).
3. Kawasan perumahan dan permukiman yang secara fisik sangat berbahaya sebagai tempat bermukim dan tidak dapat ditanggulangi secara teknis (seperti diatas lahan rawan bencana alam/ geologi, dll):
 - a. Bentuk penanganan ini dilakukan dengan perubahan total yang dikaitkan dengan pengembalian fungsi, kepada fungsi awal.
 - b. Kawasan perumahan dan kawasan permukiman yang ada dilakukan pemindahan pada areal baru (pada kondisi lain).
 - c. Jenis penanganan pengembalian fungsi adalah resettlement (permukiman kembali).

5.3.1 Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat

Peningkatan kualitas permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat di pandang berdasarkan sudut pandang permasalahan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman setempat. Rencana peningkatan kualitas permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat terbagi menjadi beberapa segmen kawasan penanganan seperti kawasan rawan banjir dan genangan, kawasan permukiman dengan kondisi rumah tidak layak huni, kumuh slum dan kumuh squatter. Strategi yang diusahakan dalam hal diatas adalah :

1. peningkatan infrastruktur permukiman,
2. peningkatan kualitas lingkungan hunian,
3. peningkatan peran serta masyarakat dalam perbaikan perumahan dan permukiman
4. penataan lingkungan hunian, relokasi bangunan liar dan mengembalikan fungsi lingkungan

Tabel 5.2 Rencana Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2019-2039

| Klasifikasi kawasan | Strategi | Rencana | Lokasi | |
|---------------------------------------|--|--|-------------------------------|-----------|
| | | | Kecamatan | Kelurahan |
| Kawasan Rumah Tidak Layak Huni | <p>a. Peningkatan Kualitas Lingkungan Hunian</p> <p>b. Meningkatkan jumlah rumah layak huni melalui usaha-usaha penyediaan perumahan dan perbaikan rumah agar memenuhi syarat rumah sehat, standarisasi bangunan, kejelasan persyaratan dan memfasilitasi masyarakat kurang mampu.</p> | <p>a. Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Layak Huni</p> <p>b. Pemberian bantuan dan/atau stimulan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk perbaikan rumah</p> <p>c. Pengadaan penyuluhan dan sosialisasi untuk mengajak masyarakat ikut serta dalam pembangunan kualitas hunian yang sehat dan layak</p> | Kabupaten Tulang Bawang Barat | |
| | Peningkatan peran serta masyarakat dalam perbaikan perumahan dan permukiman | <p>a. Pengadaan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat pentingnya rumah sehat</p> <p>b. Pelibatan masyarakat terkait dengan perbaikan perumahan dan permukiman termasuk infrastruktur</p> | Kabupaten Tulang Bawang Barat | |

Sumber : Hasil Analisa 2019

BAB VI

INDIKASI PROGRAM

6.1 Aspek Pentahapan Pembangunan

Pentahapan program penanganan masalah perumahan dan permukiman di kawasan perencanaan dilakukan karena berbagai keterbatasan dalam pelaksanaan pembangunan kualitas lingkungan. Sumberdaya yang ada, baik tenaga, lembaga dan terutama dana sangat terbatas dibandingkan luasnya lokasi dan banyaknya permasalahan yang harus ditangani. Dengan dasar pemikiran tersebut dilakukan penyaringan (*filtering*) terhadap usulan program dengan berbagai kriteria, sehingga diperoleh usulan program yang dikelompokkan berdasarkan tahapan waktu pembangunannya. Kesemuanya disusun untuk masa pelaksanaan 10 (sepuluh) tahun.

Beberapa kriteria yang dipergunakan dalam penetapan pentahapan program adalah:

1. Kemendesakan Penanganan (Urgenitas)

- a. Besarnya gangguan lingkungan
- b. Ada tidaknya jaringan prasarana
- c. Tingkat kerusakan jaringan prasarana apabila sudah ada
- d. Besarnya pengaruh lanjutan apabila tidak dilakukan penanganan
- e. Pentingnya titik lokasi permasalahan bagi sistem jaringan yang lebih luas, misal sistem kawasan yang telah direncanakan.

2. Dukungan Sumberdaya

- a. Kejelasan status lahan sehingga memungkinkan dilakukan negosiasi dalam pembangunannya.
- b. Ketersediaan pemilik lahan sekitar lokasi prasarana untuk dilakukan pembangunan, termasuk ketersediaan memberi kontribusi luasan lahan yang mungkin terkena dampak pembangunan.
- c. Adanya rencana kontribusi/partisipasi masyarakat (komunitas) dalam pembangunan nanti.
- d. Kesesuaian (sinergitas) dengan rencana program pembangunan sektoral yang ada di tingkat kota maupun skenario pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam arahan rencana tata ruang.

3. Keberlanjutan Kegiatan

Yaitu penentuan lokasi-lokasi prioritas yang diperkirakan akan menjadi stimulan bagi kegiatan sejenis atau kegiatan lanjutan oleh masyarakat atau *stakeholder* lain. Dalam hal ini, program yang dialokasikan dapat bersifat penanganan sebagian (mendorong masyarakat untuk melanjutkan) dan bersifat percontohan (*pilot project*) yang bernuansa pembelajaran kepada masyarakat dan *stakeholder* terkait.

4. Aspek Pemerataan dan Manfaat

Yaitu upaya mengalokasikan program-program prioritas (tahap pertama) agar tersebar merata secara maksimal kawasan penanganan. Hal ini dipandang penting untuk menghargai partisipasi (pengusulan) masyarakat sehingga terbangun kesan usulan dari masyarakat dapat terakomodasi dengan baik.

6.2 Aspek Pemberdayaan Masyarakat

Pemberdayaan masyarakat merupakan upaya meningkatkan kemampuan masyarakat berupa usaha mengembangkan potensi masyarakat agar dapat memenuhi kebutuhannya sendiri dengan memanfaatkan potensi dan kekuatan yang ada pada masyarakat itu sendiri. Pemberdayaan masyarakat terdiri dari serangkaian kegiatan yang sistematis, terencana, dan terarah untuk menggali, meningkatkan, dan mengarahkan peran serta atau partisipasi masyarakat sehingga dapat memanfaatkan potensi yang ada guna memecahkan masalah yang dihadapi oleh suatu komunitas tertentu.

Pemberdayaan masyarakat juga dapat dipandang sebagai konsep pembangunan masyarakat yang menumbuhkan serta meningkatkan kemampuan masyarakat dalam mengatasi persoalan-persoalan ataupun mengembangkan potensi-potensi unggulannya yang didorong oleh faktor-faktor lingkungan dan unsur-unsur dari luar. Pemberdayaan masyarakat ini dapat dipandang sebagai konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial. Keterbatasan sumber daya masyarakat merupakan salah satu faktor penghambat pemberdayaan masyarakat yang sangat signifikan, mengingat tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh terhadap bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Sehingga masyarakat merasa memiliki dan ikut bertanggung jawab dalam pelaksanaan maupun pemeliharannya.

Untuk melaksanakan pemberdayaan masyarakat dilakukan pendekatan program dengan konsep TRIDAYA. Konsep TRIDAYA merupakan konsep pengembangan kawasan yang memadukan unsur manusia sebagai pelaku, unsur usaha sebagai bentuk dari aktivitas pelaku, dan lingkungan sebagai ruang aktivitas. Konsep ini merupakan salah satu konsep pembangunan berwawasan lingkungan yang bertujuan untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. Konsep TRIDAYA (pemberdayaan manusia, usaha, dan lingkungan) terstruktur dalam 3 (tiga) upaya pengembangan yang meliputi perencanaan sosial, ekonomi, dan fisik.

6.3 Aspek Hukum – Peraturan

Keberhasilan suatu rencana tergantung pada pelaksanaannya dimana untuk melaksanakan pembangunan diperlukan upaya pengendalian. Sebagai alat pengendalinya adalah berupa landasan hukum atau peraturan-peraturan lainnya yang berlaku. Rencana tersebut harus disahkan oleh pemerintah yang berwenang, rencana tersebut seharusnya menjadi peraturan daerah (perda), atau minimal peraturan tersebut ditetapkan berdasarkan SK pejabat yang berwenang, dalam hal ini Bupati Tulang Bawang Barat. Setelah disahkan dan ditetapkan sebagai peraturan maka RP3KP ini dapat dipedomani bagi para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman dan masyarakat/kelompok masyarakat yang terlibat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Agar dalam pelaksanaan rencana tersebut tidak terlalu banyak penyimpangan, maka dalam pelaksanaan harus diikuti, dinilai, dan dikendalikan melalui monitoring.

6.4 Aspek Pembiayaan

Penyusunan program penanganan perumahan dan kawasan permukiman tentunya akan sangat terkait dengan ketersediaan biaya yang ada. Sebab program-program penanganan perumahan dan kawasan permukiman dapat terlaksana apabila tersedia dana. Untuk itu perlu digali sumber-sumber pembiayaan baik pembiayaan konvensional dan non-konvensional. Beberapa sumber pembiayaan yang dapat digali antara lain:

1. Sumber dana APBN
Dana pembangunan yang bersumber dari APBN hendaknya dimanfaatkan untuk proyek-proyek pembangunan dengan kriteria antara lain berdasarkan:
 - a. Memerlukan biaya dan teknologi relatif tinggi
 - b. Mempunyai dampak sosial dan ekonomi yang relatif besar
 - c. Merupakan proyek percontohan yang dapat merangsang penduduk dalam melakukan proyek yang sama.
 - d. Mempunyai skala pelayanan nasional atau sambungan pelayanan skala nasional
2. Sumber dana APBD Provinsi Lampung
Kriteria pemanfaatan sumber dana APBD Provinsi hampir sama dengan APBN, dengan kriteria lebih rendah, tentunya proyek yang mempunyai skala pelayanan atau pengaruh bagi pengembangan Wilayah Provinsi Lampung
3. Sumber Dana APBD Kabupaten Tulang Bawang Barat
Kriteria pemanfaatan sumber dana dari APBD Kabupaten Tulang Bawang Barat untuk skala pelayanan wilayah kota. Untuk itu perlu peningkatan pendapatan asli daerah dengan cara intensifikasi dan ekstensifikasi.
4. Sumber Dana Penanam Modal Swasta dalam Negeri dan Asing.
Biasanya para penanam modal swasta dalam negeri/asing dapat dimanfaatkan sebagai sumber-sumber biaya pembangunan kegiatan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, asalkan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan dana dari investor ini berorientasi ekonomi, sehingga akan saling menguntungkan dalam pelaksanaan pembangunan antara pemerintah daerah, penanam modal dan masyarakat.
5. Sumber Dana Swadaya Masyarakat.
Sumber dana dari masyarakat ini dapat berupa dana masyarakat sendiri dan dana tabungan khusus masyarakat. Pemanfaatan sumber dana dari masyarakat ini sesuai dengan konsep pembangunan *bottom up* yang lebih mengedepankan prakarsa aktif dari masyarakat. Bahkan jika dilihat dari jumlahnya dana swadaya masyarakat ini mempunyai potensi yang besar, oleh karena itu, perlu ada penggalangan dana yang serius agar potensi dari masyarakat tersebut dapat bermanfaat bagi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat.
6. Sumber Dana Perbankan
Sumber dana perbankan bisa digunakan untuk dana skim kredit perumahan dan permukiman seperti: Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), kredit konstruksi, kredit pembangunan dan perbaikan rumah, serta program bantuan perumahan yang tidak terkait kredit perumahan.
7. Pasar Modal dan Pasar Uang
Sumber dana dari pasar modal dan pasar uang dapat berupa penjualan obligasi, penjualan saham, melalui pasar sekunder.

6.5 Usaha Penunjang Pelaksanaan Rencana Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tulang Bawang Barat

Pelaksanaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Tulang Bawang Barat meliputi aspek perencanaan, pelaksanaan rencana dan pengendalian agar segera terwujud tujuan pembangunan yaitu terciptanya kesejahteraan masyarakat. Hasil-hasil Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP), baik yang mencakup aspek keruangan maupun aspek sektoral adalah wujud upaya pencapaian tujuan pembangunan. Dalam pelaksanaannya Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) ini meliputi 2 aspek penting, yaitu aspek pemanfaatan ruang; dan aspek kelestarian sumberdaya alam.

6.6 Indikasi Program Penanganan

Program-program penanganan permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tulang Bawang Barat dibedakan menjadi 3 klasifikasi yaitu strategi untuk pembangunan rumah baru, peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman dan strategi pada kawasan khusus Kabupaten Tulang Bawang Barat. Penanganan untuk pembangunan rumah baru diakibatkan oleh permasalahan backlog dan proyeksi kebutuhan rumah di tahun perencanaan. Peningkatan kualitas terdiri dari program penanganan untuk perumahan dan kawasan permukiman yang sudah tidak layak huni, slum, squatter, kawasan rawan bencana, sedangkan untuk kawasan khusus adalah pengembangan dan pembangunan pada lokasi-lokasi yang memiliki nilai khusus seperti kawasan khusus budaya sejarah, kawasan perbatasan dan kawasan militer dengan fungsi-fungsi tertentu yang menunjang perkembangan perumahan dan kawasan permukiman. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 6.1
Indikasi Program RP3KP Kabupaten Tulang Bawang Barat Tahun 2020-2040

| No | Indikasi Program | Tujuan/Sasaran | Pelaksanaan | | | | | | | | Lokasi | Sumber Pendanaan | Penanggung Jawab |
|------------------------------------|---|---|-------------|------|------|------|------|-------------|-------------|-------------|---|-------------------------------------|---|
| | | | Periode I | | | | | Periode II | Periode III | Periode IV | | | |
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 - 2029 | 2030 - 2034 | 2035 - 2039 | | | |
| A Penyediaan Perumahan | | | | | | | | | | | | | |
| A.1 | Pembangunan rumah baru | terbangunnya 915 unit rumah baru setiap tahun | | | | | | | | | Seluruh kecamatan | Dunia usaha, masyarakat, APBN, APBD | Developer, Masyarakat, Dinas PKP, Dinas PTSP |
| A.2 | Pembangunan rumah susun sederhana | Tersedianya rumah susun untuk MBR dan ASN | | | | | | | | | Kecamatan Tumijajar, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, dan Kecamatan Lambu Kibang | APBN, APBD, Dunia Usaha | Kementerian PUPR, Dinas PKP |
| B Pembiayaan Perumahan | | | | | | | | | | | | | |
| B.1 | Subsidi uang muka untuk KPR bagi ASN golongan I dan II | Meringankan beban ASN untuk KPR | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR & Dinas PKP |
| B.2 | Fasilitasi program DP 0% untuk MBR | MBR dapat melakukan KPR yang terjangkau | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR & Dinas PKP |
| B.3 | Kerjasama dengan Bank Lampung untuk KPR ASN | Kemudahan KPR bagi ASN yang belum memiliki rumah | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR & Dinas PKP |
| B.4 | Peningkatan Upah Minimum Regional | Bertambahnya kemampuan finansial ASN dan pekerja | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang Barat |
| C Pertanahan | | | | | | | | | | | | | |
| C.1 | Identifikasi, pendataan dan pemetaan lahan milik pemerintah | adanya database lahan milik pemerintah | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP, BPKAD |
| C.2 | Konsolidasi lahan | Tertatanya lahan permukiman | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP |
| C.3 | Prona Pendaftaran Tanah Lengkap dan Sistematis | meningkatkan legalitas kepemilikan lahan rumah MBR | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | BPN dan Dinas PKP |
| D Pengentasan Kawasan Kumuh | | | | | | | | | | | | | |
| D.1 | Peningkatan kualitas RTLH | Tertanganinya 18.007 unit RTLH | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR, Dinas PKP, Dinas Sosial Tenaga Kerja dan Transmigrasi |
| D.2 | Penyediaan jamban layak | Terpenuhiya kebutuhan jamban bagi MBR dan kawasan kumuh | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD, Dunia Usaha, Masyarakat | Dinas Kesehatan, Dinas PKP, Pemberdayaan Masyarakat dan Pemdes |
| D.3 | Pembangunan dan pemeliharaan jaringan jalan | Tersedianya jaringan jalan yang memadai dan mantap | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR, Dinas PUPR, Dinas Pekerjaan Umum |

| No | Indikasi Program | Tujuan/Sasaran | Pelaksanaan | | | | | | | Lokasi | Sumber Pendanaan | Penanggung Jawab | |
|---------------------------------------|--|--|-------------|------|------|------|------|-------------|-------------|--------|---|-------------------------------------|--|
| | | | Periode I | | | | | Periode II | Periode III | | | | Periode IV |
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 - 2029 | 2030 - 2034 | | | | 2035 - 2039 |
| D.4 | Penyediaan dan peningkatan layanan air bersih dan air minum melalui SPAM | Terpenuhinya 100% kebutuhan air bersih dan air minum | | | | | | | | | Ibukota Kecamatan dan Kawasan khusus | APBN, APBD | Kementerian PUPR, Dinas Cipta Karya & PSDA, Dinas PU |
| D.5 | Penyediaan sarana pengangkutan sampah | tersedianya sarana pengangkutan sampah yang memadai pada lingkungan hunian dan kawasan | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD, Dunia Usaha, Masyarakat | Kementerian PUPR, Badan LH, Dinas Pekerjaan Umum |
| D.6 | Bank Sampah dan sistem 3R | berkurangnya timbulan sampah rumah tangga perkotaan | | | | | | | | | Kecamatan Tumijajar, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, dan Kecamatan Lambu Kibang | APBD, Dunia Usaha, Masyarakat | Badan LH & Dinas PU |
| D.7 | Pengembangan sistem IPLT terpusat di lingkungan perumahan | berkurangnya timbulan limbah cair rumah tangga perkotaan | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR, Dinas CK & PSDA, Dinas PU |
| D.8 | Pemeliharaan dan peningkatan kapasitas drainase | adanya sistem drainase yang baik dan berkurangnya resiko banjir kawasan perkotaan | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD | Kementerian PUPR, Dinas CK & PSDA, Dinas PU |
| D.9 | Kampanye dan pendidikan pola hidup sehat | terbentuknya pola dan kebiasaan hidup sehat | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD, Dunia Usaha, Masyarakat | Dinas Kesehatan, Dinas PKP, Pemberdayaan Masyarakat dan Pemdes, Dinas Pendidikan |
| D.10 | Pemberian KUR tanpa bunga untuk usaha kecil dan rumah tangga | tersedianya akses modal usaha bagi usaha kecil dan rumah tangga | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD, Dunia Usaha | Bappeda, Dinas Kopras UMKM & Perindag, Dinas, Badan Koordinasi KB & Pemberdayaan Perempuan |
| E Perencanaan & Tata Ruang | | | | | | | | | | | | | |
| E.1 | Menyusun dan menetapkan Perda RP3KP | Adanya perda RP3KP dan bertambahnya kepastian hukum penyelenggaraan PKP | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP, Biro hukum Setda Kab |
| E.2 | Menyusun dan menetapkan Perda RDTR Kawasan Perkotaan | Adanya peraturan zonasi, mekanisme dan bentuk insentif-disinsentif kawasan perkotaan | | | | | | | | | Kecamatan Tumijajar, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, dan Kecamatan Lambu Kibang | APBD | Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda |
| E.3 | Pembuatan database PKP berbasis SIG | tersedianya basis data yang baik, update dan terakses publik | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP |

| No | Indikasi Program | Tujuan/Sasaran | Pelaksanaan | | | | | | | | Lokasi | Sumber Pendanaan | Penanggung Jawab |
|----------|---|---|-------------|------|------|------|------|-------------|-------------|-------------|---|-------------------------|---|
| | | | Periode I | | | | | Periode II | Periode III | Periode IV | | | |
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 | 2034 - 2038 | | | |
| F | Pengawasan dan Pengendalian | | | | | | | | | | | | |
| F.1 | Pemberian izin PKP sesuai perundang-undangan | terpenuhinya syarat teknis dan administrasi penyelenggaraan PKP | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Bappeda, Dinas PKP, Kantor Penanaman Modal & Perizinan |
| F.2 | Penerapan disinsentif untuk kawasan permukiman ilegal | berkurangnya permukiman ilegal | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP, Bappeda, Dinas Tata Kota, Kantor Penanaman Modal & Perizinan |
| F.3 | Penertiban bangunan permukiman ilegal | berkurangnya permukiman ilegal | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP, Dinas Tata Kota dan Satpol PP |
| F.4 | Pemberian sanksi bagi pelanggar hukum dalam penyelenggaraan PKP | adanya penegakan hukum serta efek jera | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Dinas PKP, Dinas Tata Kota dan Satpol PP |
| | | | | | | | | | | | | | |
| G | Mitigasi dan Adaptasi Bencana | | | | | | | | | | | | |
| G.1 | Identifikasi dan pemetaan kawasan rawan bencana | adanya database dan peta rawan bencana | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | Bappeda, BPPD |
| G.2 | Pendidikan dan pelatihan tanggap bencana | Masyarakat rawan bencana memiliki kesiap siagaan terhadap bencana | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBD | BPPD, Dinas Pendidikan |
| G.3 | Penerapan sistem proteksi kebakaran | adanya proteksi terhadap bahaya kebakaran | | | | | | | | | Kecamatan Tumijajar, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, dan Kecamatan Lambu Kibang | APBD | Dinas Tata Kota dan BPPD |
| G.4 | Penyediaan sarana evakuasi dan tanggap bencana | tersedianya sarana evakuasi dan tanggap bencana | | | | | | | | | Kabupaten Tulang Bawang Barat | APBN, APBD, Dunia Usaha | BPPD |

BUPATI TULANG BAWANG BARAT,

dto.

UMAR AHMAD