

8-3-3 Analisis Dampak Lingkungan

(1) Prediksi dan Evaluasi Dampak Utama

Dampak/faktor-faktor utama lingkungan yang disebabkan oleh pembangunan perumahan dan pemukiman di P. Panjang dan Jatiasih dalam setiap tahap proyek, yaitu tahap pra-konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi disajikan pada Artikel 8-3-2 Tabel 8-3-1 Matriks Penelitian Lingkungan. Prediksi dan evaluasi dampak/faktor-faktor ini diuraikan dalam artikel-artikel berikut. Sedangkan beberapa dampak penting lingkungan yang disebabkan oleh kegiatan-kegiatan proyek disajikan dalam Gambar 8-3-4 (untuk P. Panjang) dan Gambar 8-3-5 (untuk Jatiasih), masing-masing, diuraikan dalam rencana F/S (Studi Kelayakan).

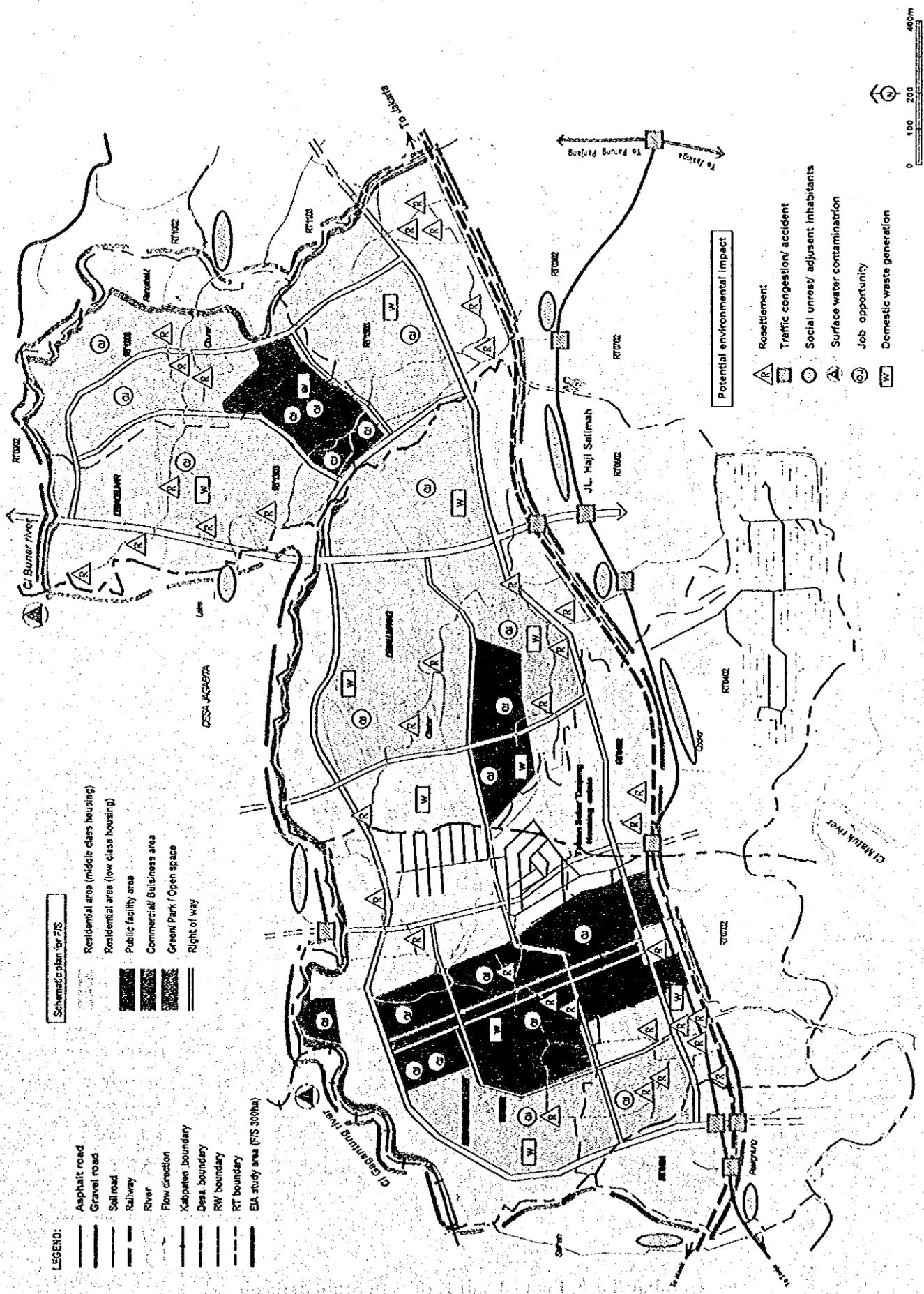
1) Tahap Pra-Konstruksi

Dampak utama lingkungan pada tahap pra-konstruksi yang disebabkan oleh pembangunan perumahan/pemukiman direpresentasikan dengan adanya friksi/keresahan masyarakat pada masyarakat pedesaan dan/atau penduduk karena urbanisasi, dan pemukiman kembali/relokasi di lokasi P. Panjang/KASIBA dan Jatiasih/Konsolidasi Tanah.

- **Friksi/Keresahan Masyarakat karena Urbanisasi**

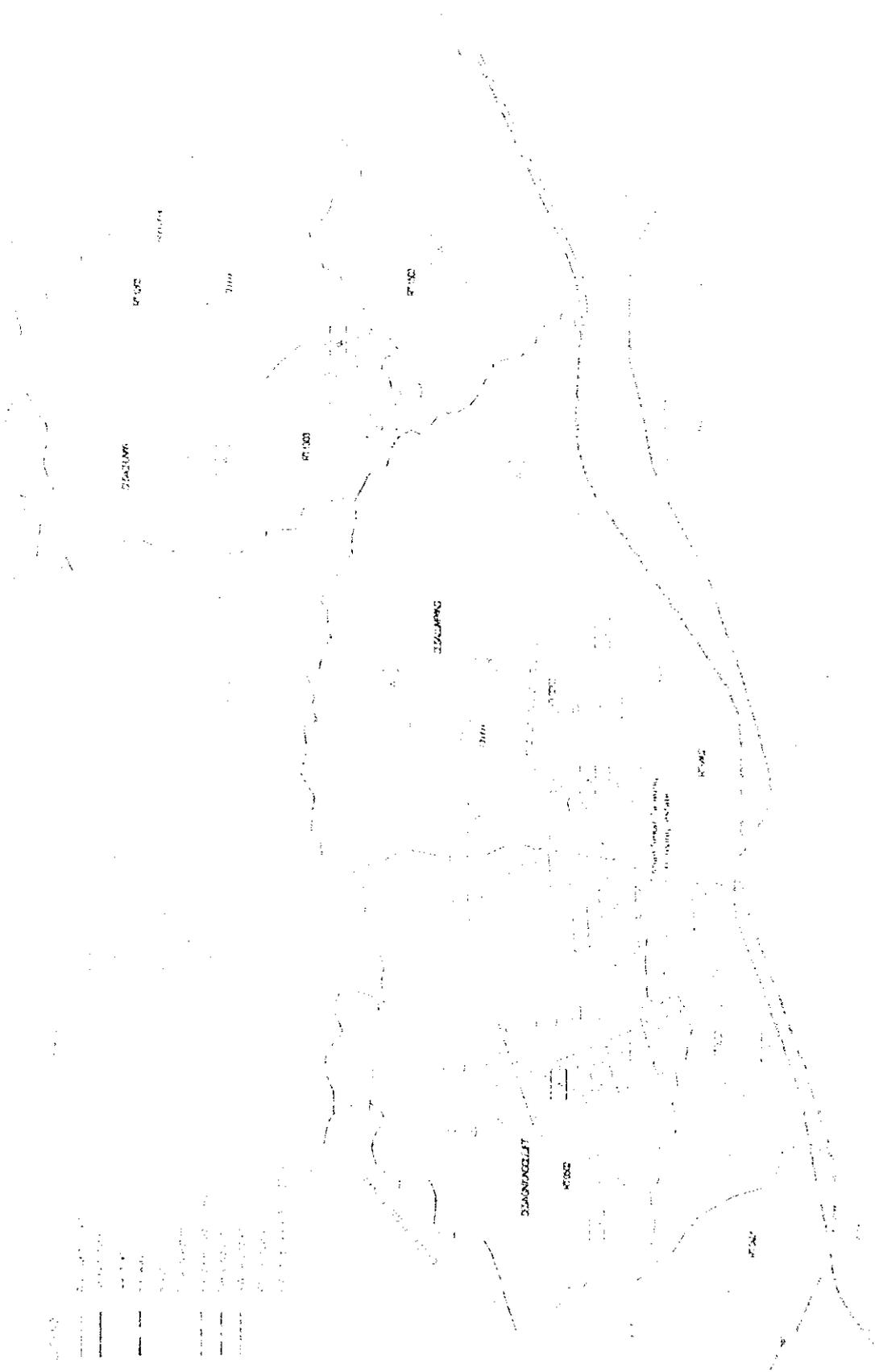
Urbanisasi masyarakat atau konversi masyarakat dari daerah pedesaan ke perkotaan tidak dapat dihindari cepat atau lambat didaerah pinggiran kota di DKI Jakarta, misalnya daerah BOTABEK, termasuk P. Panjang dan Jatiasih. Pola urbanisasi di wilayah pinggiran kota DKI Jakarta dapat diklasifikasikan kedalam dua pola, yaitu urbanisasi spontan dan urbanisasi karena adanya proyek dan pembangunan perumahan/pemukiman. Di P. Panjang dan Jatiasih adalah berkaitan dengan hal yang kedua.

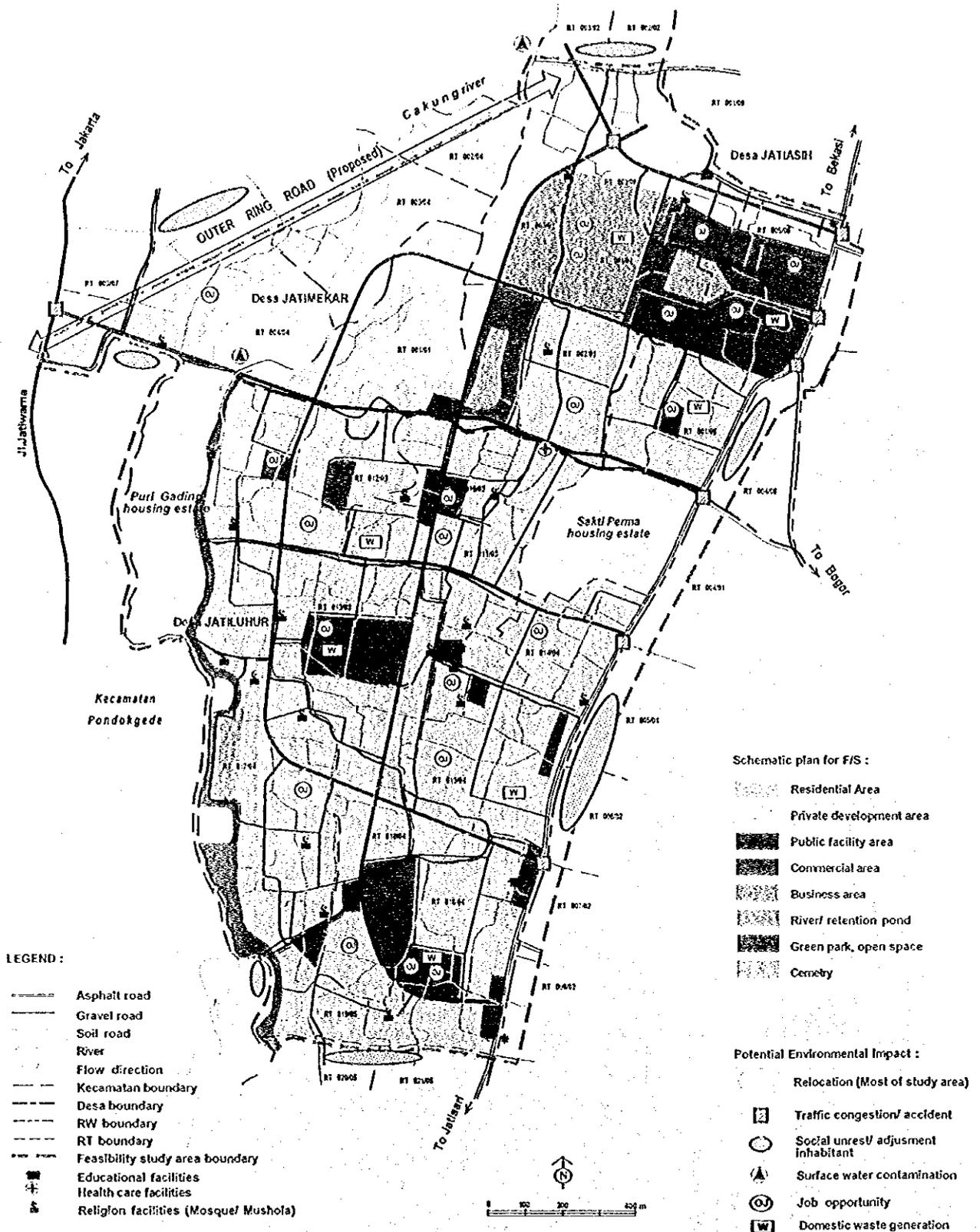
Urbanisasi karena proyek yang disebabkan pembangunan perumahan/pemukiman, pabrik dan perdagangan adalah untuk menjamah daerah pedesaan, menghasilkan campuran masyarakat pedesaan dan perkotaan didaerah pedesaan tertentu. Masyarakat/daerah pedesaan yang bersebelahan dengan lokasi (tapak) proyek akan secara sosial dan/atau ekonomi dipengaruhi oleh daerah perkotaan yang berdekatan, akibat perubahan karakteristik masyarakat dari pedesaan ke perkotaan.



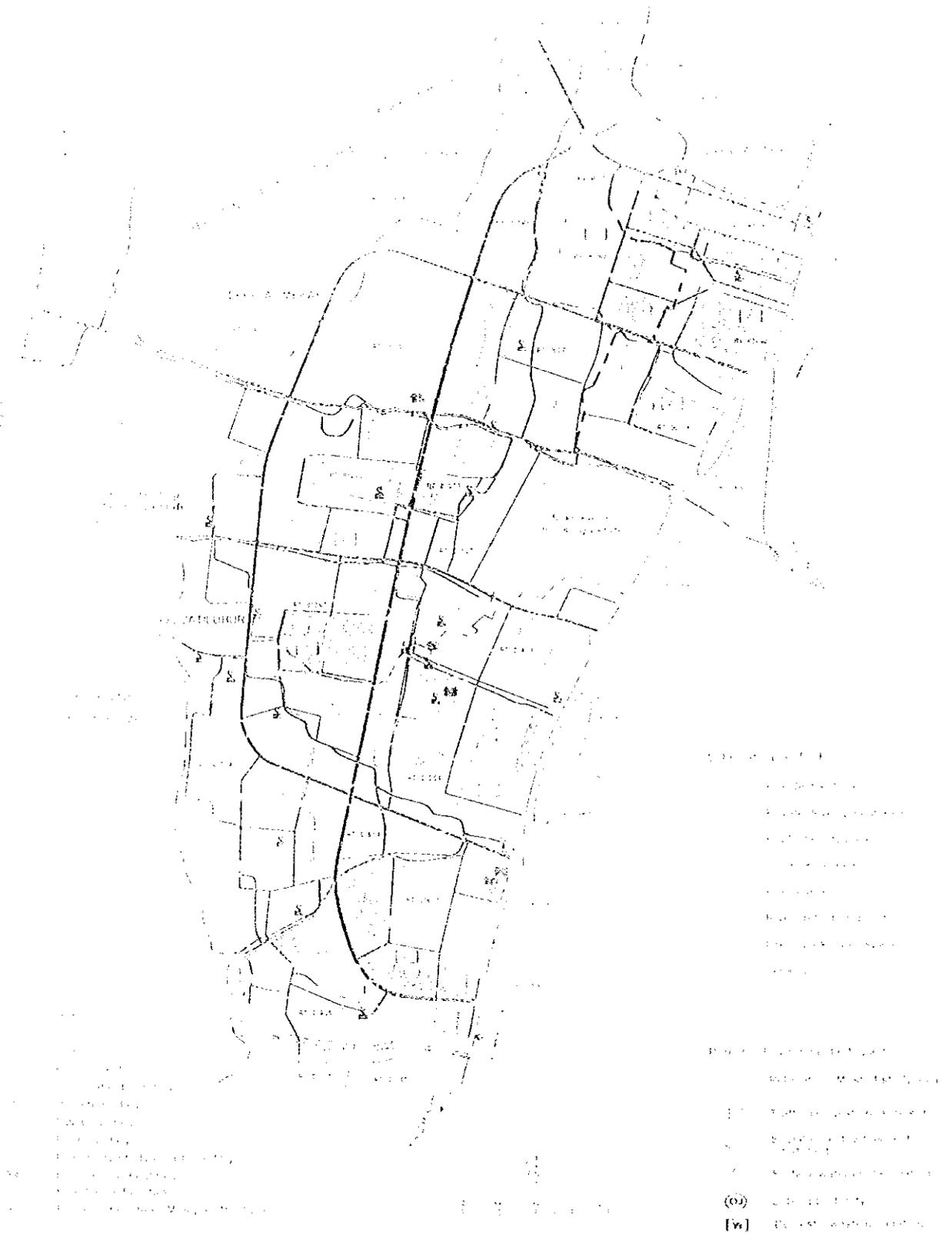
Gambar 8-3-4 Peta EIA di Kawasan Study Parung Panjang

- 1. 1:50,000 Scale
- 2. 1:100,000 Scale
- 3. 1:200,000 Scale
- 4. 1:500,000 Scale
- 5. 1:1,000,000 Scale
- 6. 1:2,000,000 Scale
- 7. 1:5,000,000 Scale
- 8. 1:10,000,000 Scale
- 9. 1:20,000,000 Scale
- 10. 1:50,000,000 Scale
- 11. 1:100,000,000 Scale
- 12. 1:200,000,000 Scale
- 13. 1:500,000,000 Scale
- 14. 1:1,000,000,000 Scale
- 15. 1:2,000,000,000 Scale
- 16. 1:5,000,000,000 Scale
- 17. 1:10,000,000,000 Scale
- 18. 1:20,000,000,000 Scale
- 19. 1:50,000,000,000 Scale
- 20. 1:100,000,000,000 Scale



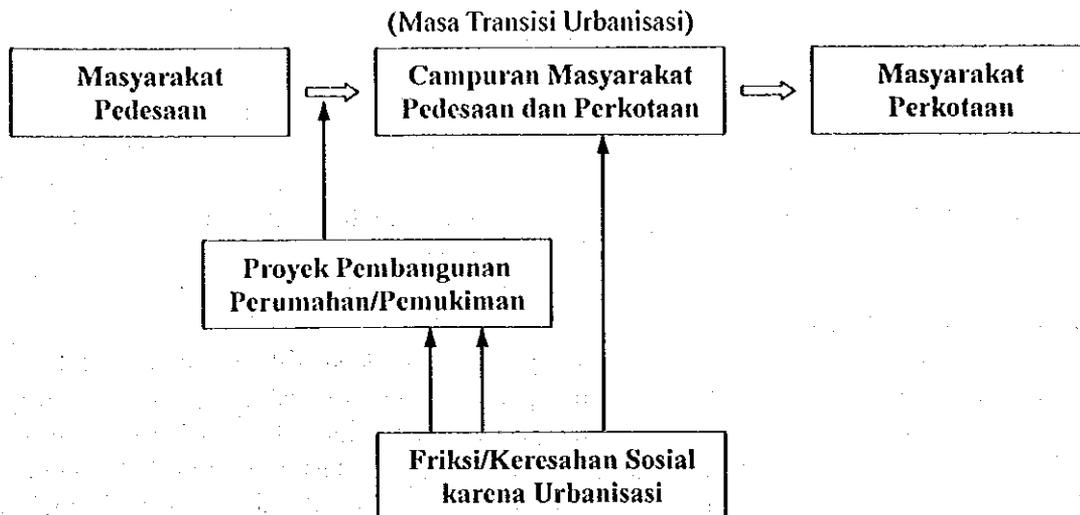


Gambar 8-3-5 Peta EIA di Kawasan Studi Jatiasih



Gambar 3.3.5. Peta UFA di Kawasan Studi Jatrasih

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa potensi dampak sosial karena proses proyek yang membawa urbanisasi ini adalah friksi/keresahan sosial antara masyarakat pedesaan dan perkotaan pada masa transisi urbanisasi. Dampak sosial pada proses urbanisasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan/pemukiman dapat digambarkan secara skematis dalam Gambar 8-3-6.



Gambar 8-3-6 Diagram Dampak Sosial Pada Proses Urbanisasi

Di daerah pinggiran DKI Jakarta, pengurangan masalah sosial tersebut diatas karena pembangunan perumahan/pemukiman adalah tidak pada bagaimana melestarikan masyarakat pedesaan yang berdekatan dengan lokasi proyek tetapi bagaimana melancarkan perubahan dari pedesaan keperkotaan dengan tinjauan untuk memperkecil dan mengurangi potensi masalah-masalah sosial karena hal tersebut.

Dampak sosial yang diuraikan dalam artikel ini yaitu *friksi/keresahan sosial karena urbanisasi*, berkaitan langsung dengan kesenjangan tingkat layanan sarana dan prasarana/utiliti umum dan layanan-layanan antara daerah yang telah dibangun perumahan/pemukiman dengan masyarakat pedesaan/daerah hunian yang ada disekelilingnya. Dengan demikian, mengenai pengurangan dampak penting ini, artikel berikut mengenai “fasilitas umum” akan menjadi acuannya. Sedangkan sebagai faktor plus, kesempatan kerja akan terbentang luas diseluruh daerah studi baik di P. Panjang maupun Jatiasih.

- **Resettlement / Relokasi**

Pada umumnya, keresahan masyarakat bisa terjadi disebabkan karena pemakaian lahan untuk proyek dan merugikan penghidupan dan dasar ekonomi terhadap masyarakat, dan menyebabkan mereka cemas tidak akan menerima penggantian yang sesuai sebagai kompensasi, bangunan dan lahan pertanian utama yang menjadi sumber penghidupan/kegiatan ekonomi mereka.

Besarnya dampak sosial terhadap resettlement/relokasi yang disebabkan oleh kegiatan pemukiman kembali bisa tergantung pada metoda pembangunannya. Dengan demikian pembebasan lahan/metode KASIBA di P. Panjang dan metode konsolidasi tanah di Jatiasih menimbulkan dampak yang sangat berbeda pada pemilik tanah dan/atau rumah tangga/penduduk di lokasi proyek, karena pada metode pertama mendorong mereka untuk meninggalkan lokasi, sedangkan yang kedua mereka tetap berada di lokasi tersebut.

[Parung Panjang / KASIBA]

Didaerah studi P. Panjang, pemukiman kembali bisa terjadi secara besar-besaran karena penguasaan/pembebasan tanah oleh pembangunan perumahan atas dasar KASIBA. Gangguan terhadap mata pencaharian melalui penguasaan lahan oleh proyek akan merupakan sebab utama adanya dampak sosial penting terhadap pemilik lahan dan rumah tangga, termasuk pemilik lahan kecil, petani penyewa dan masyarakat yang kurang produktif yang mungkin termasuk terkena dampak saling serius di lokasi proyek. Pada umumnya, pelaksanaan pemukiman kembali yang buruk dapat menyebabkan kemiskinan, sebagai akibat akan timbulnya masyarakat yang menganggur dan tidak memiliki lahan tempat tinggal. Dengan demikian dapat dievaluasi bahwa resettlement/relokasi dan keresahan masyarakat, sebagai akibat dari kegiatan proyek pembangunan perumahan atas dasar KASIBA di P. Panjang dapat dikategorikan sebagai dampak yang sangat penting.

[Jatiasih / Konsolidasi Tanah]

Di Jatiasih, bahkan jika ada beberapa penyesuaian/relokasi dilaksanakan untuk persil perumahan eksisting oleh kegiatan proyek, dampaknya mungkin agak kecil bila dibandingkan dengan pembebasan tanah/pembangunan KASIBA di P. Panjang, karena konsep dasar dari proyek di Jatiasih ini adalah konsolidasi tanah, yaitu "pelestarian dan kelanjutan dari hak/nilai/utiliti tanah". Dengan demikian dapat dievaluasi bahwa pemukiman kembali/relokasi sebagai hasil dari konsolidasi tanah di Jatiasih dikategorikan memiliki dampak penting kecil.

2) Tahap Konstruksi

Kegiatan utama dalam tahap konstruksi untuk pembangunan perumahan/pemukiman adalah penyiapan lahan, pembangunan sarana dan prasarana, seperti jalan, penyediaan air, penyediaan tenaga, sistem komunikasi, pembuangan air limbah, pembuangan air hujan, pengolahan limbah padat, dsb. Aktivitas ini bisa menimbulkan dampak lingkungan terutama terhadap *keadaan hidrologi* dan *erosi tanah*.

• Hidrologi / Erosi Tanah

Gangguan terhadap hidrologi alami/sistem drainase terutama selama musim hujan adalah perubahan keadaan dasar sungai dan/atau aliran sungai karena hanyutnya lapisan atas tanah dan aliran air keruh/limbah bongkaran kedalam sungai, bisa menyebabkan erosi tanah pada lokasi proyek dan banjir/genangan di bawah daerah tersebut.

Pengalaman yang lalu mengenai banjir pada tahap konstruksi, pada proyek pembangunan perumahan di Bumi Serpong Damai yang terletak kira-kira 14 km sebelah Timur Laut lokasi P. Panjang, dilaporkan dalam Laporan IBRD tahun 1990, sebagai berikut :

Tata guna lahan asli di lokasi Bumi Serpong Damai adalah perkebunan karet yang mempunyai koefisien aliran permukaan kira-kira 0.3 sampai 0.4. Dengan pembersihan lahan ini, koefisien dapat meningkat dari 0.7 sampai 0.8, atau hampir dua kali angka aslinya. Dengan asumsi intensitas curah hujan maksimum adalah 10 mm/h, kemudian untuk sebidang tanah dengan luas 100 ha selama tahap konstruksi terdapat aliran air permukaan antara 7000 sampai 7000 m³/ha atau sekitar 2.0 sampai 2.225 m³/detik. Peningkatan jumlah aliran air permukaan ini dapat menghambat daerah bawah atau hilir dari proyek, karena kapasitas drainase yang ada tidak dapat menangani banyaknya aliran air permukaan ini dan demikian akan dapat menyebabkan banjir lokal.

[Parung Panjang]

Reklamasi lahan (cut & fill) akan dilaksanakan dalam skala besar dalam pengembangan perumahan di lokasi P. Panjang.

Karena rencana pelaksanaan/proses/schedule yang tidak mencukupi, beberapa dampak erosi tanah di lokasi proyek dan gangguan terhadap sungai-sungai di sekitarnya seperti sungai Cigagantung dan Cibunar, bisa terjadi.

[Jatiasih]

Di Jatiasih, sungai Cakung mengalir sepanjang ujung Barat daerah studi dari Selatan ke Utara, dan kemudian bermuara di laut Jawa melalui sungai Buaran dan Cakung yang terletak disebelah Timur DKI Jakarta. Sepanjang sungai-sungai ini, beberapa daerah banjir dan/atau genangan telah terdapat di sebelah utara DKI Jakarta. Dengan demikian, dapat diprediksi bahwa pembangunan perumahan/pemukiman di Jatiasih bisa memiliki dampak penting terhadap akselerasi banjir ini.

3) Tahap Paska-Konstruksi

Dalam tahap paska-konstruksi tidak ada kegiatan khusus proyek kecuali pengelolaan/monitoring sarana dan prasarana yang dilaksanakan dalam tahap konstruksi proyek. Namun demikian, beberapa dampak negatif yang potensial telah diprediksi/dievaluasi terhadap faktor-faktor lingkungan dari lalu-lintas/angkutan, fasilitas umum, air tanah, keadaan hidrologi/banjir air limbah dan limbah padat. Secara detail dibahas dalam artikel berikut ini.

• Lalu Lintas / Angkutan

Jumlah penduduk yang meningkat drastis karena adanya pembangunan perumahan/pemukiman, peningkatan beban lalu lintas pada sistim/fasilitas angkutan yang ada bisa menyebabkan memburuknya kemacetan lalu lintas lokal dan bisa meningkatkan kecelakaan lalu lintas di daerah dan/atau daerah sekeliling lokasi proyek.

[Parung Panjang]

Di daerah studi P. Panjang, Jl. K.H. Salima (jalan desa) dengan lebar 4-6 m dan di aspal, melintasi batas Selatan daerah studi dan menghubungkan ke Jl. P. Panjang (jalan Kabupaten). Jalan-jalan lain yang menghubungkan daerah studi, sempit dan kebanyakan belum di aspal. Sementara itu, beberapa jalan lokal internal melintasi jalan kereta api Jakarta-Merak, tanpa pintu/pagar kereta api pada titik persimpangan jalannya.

Jumlah penduduk yang meningkat pesat di kawasan study, diperkirakan akan mengakibatkan dampak negatif yang potensial pada kemacetan lalu lintas dan/atau kecelakaan di jalan yang menghubungkan area studi termasuk di jalur kereta api yang melintasinya.

[Jatiasih]

Di Jatiasih, karena kegiatan proyek konsolidasi tanah, penduduk di daerah studi tidak akan meningkat secara drastis seperti di lokasi P. Panjang tetapi meningkat dengan perlahan. Jalan-jalan utama yang ada yaitu dua buah jalan Kabupaten dan dua buah jalan Kecamatan, adalah cukup lebar dan diaspal dan mencakup sebagian besar dari area proyek dan sekitarnya. Disamping itu, jalan tol yang diusulkan (jalan lingkaran luar) akan melintas dibagian utara wilayah studi di waktu dekat ini. Dengan demikian di Jatiasih, dampak terhadap masalah lalu lintas di daerah tersebut dan sekitarnya dievaluasi sebagai dampak kecil/minor.

• Fasilitas Umum

Pada saat ini, di daerah studi P. Panjang dan Jatiasih termasuk daerah sekitarnya, tingkat

pelayanan utilitas umum dan sangat rendah. Sementara itu sarana dan prasarana yang mencukupi untuk kebutuhan manusia akan ditangani/dilaksanakan dilokasi P. Panjang maupun Jatiasih oleh kegiatan proyek.

Karena pembangunan perumahan/pemukiman, kesenjangan tingkat pelayanan dari sarana dan prasarana umum seperti pengadaan listrik, penyediaan air, sambungan telepon keadaan jalan/lalu lintas, pengumpulan/pengangkutan/pembuangan limbah, pengolahan air limbah, drainase storm-water dsb, antara daerah pembangunan perumahan/pemukiman dan masyarakat/penduduk yang berada disekitarnya bisa terjadi. Kesenjangan ini bisa menimbulkan dampak negatif penting terhadap keresahan sosial dan ekonomi dan/atau kecemburuan dari masyarakat/penduduk disekitar lokasi proyek di P. Panjang dan Jatiasih.

- **Air Tanah**

Habisnya sumber air tanah dan mengeringnya sumur-sumur bisa terjadi karena pemakaian yang berlebihan dari sumber-sumber air tanah sejalan dengan meningkatnya penduduk dan pengembangan perdagangan/industri didaerah tersebut dan sekitarnya oleh adanya pembangunan perumahan/pemukiman.

Pengaspalan permukaan tanah secara besar-besaran menyebabkan kurangnya resapan air hujan, yang mengakibatkan menurunnya permukaan air tanah. Menurunnya air tanah kadang-kadang menyebabkan penurunan tanah. Di DKI Jakarta penurunan tanah disebabkan oleh pemakaian yang berlebihan dari sumber air tanah telah dilaporkan terutama dibagian utara DKI Jakarta. Dalamnya penurunan tanah berkisar dari 20 cm sampai 100 cm berdasarkan hasil monitoring yang dilaksanakan oleh DKI Jakarta antara tahun 1974/78 sampai 1993/94. Pada umumnya penurunan tanah mungkin terjadi pada daerah tanah alluvium dan tanah lempung karena menurunnya permukaan air tanah. Perhatian khusus harus ditujukan jika penurunan tanah yang disebabkan oleh penurunan permukaan air tanah telah mengalami kemajuan di daerah yang menjadi obyek.

[Parung Panjang]

Jumlah penduduk yang meningkat drastis di daerah studi akan terjadi karena proyek P. Panjang. Namun demikian tidak ada kegiatan perdagangan/industri yang mengkonsumsi sejumlah besar air tanah yang didapatkan di daerah tersebut dan sekitarnya. Selanjutnya, tidak ada sumur yang dilaporkan kering di daerah studi, bahkan didalam musim kemarau. Dampak terhadap sumber air tanah di daerah studi dan sekitarnya oleh adanya proyek dapat diprediksi sebagai dampak/minor.

[Jatiasih]

Di daerah studi Jatiasih, keringnya sumur karena pemakaian yang berlebihan dari sumber air tanah karena sejumlah besar perumahan yang telah dibangun di daerah ini beberapa tahun yang lalu, bisa menimbulkan suatu masalah. Ratio peningkatan penduduk jumlah dengan adanya proyek konsolidasi tanah di Jatiasih akan secara perlahan meningkat dibandingkan peningkatan secara drastis pada proyek P. Panjang. Tetapi keringnya sumur gali yang dangkal dan keruhnya air tanah di musim kemarau telah dilaporkan di daerah studi. Dengan demikian. Dampak terhadap akselerasi masalah ini di daerah studi oleh proyek dapat diprediksi.

- **Situasi Hidrologi / Banjir**

Meningkatnya aliran air permukaan karena peningkatan area kedap air oleh bertambahnya perkerasan, pemindahan pohon/tumbuhan, meningkatnya pengumpulan/pemindahan storm-

water dan gangguan terhadap pola drainase alami oleh adanya pembangunan perumahan/pemukiman di lokasi P. Panjang dan Jatiasih memiliki potensi menyebabkan banjir/genangan di daerah studi dan daerah bawah, terutama di musim hujan.

Seperti diuraikan dalam "Tahap Konstruksi/situasi hidrologi" dalam laporan ini, beberapa daerah banjir dan/atau daerah genangan telah diketemukan di bagian Utara DKI Jakarta karena meluapnya sungai Buaran dan Cakung yang berada di sebelah bawah aliran daerah Jatiasih. Pembangunan sejumlah perumahan dalam beberapa tahun terakhir ini telah ada di daerah Jatiasih. Dengan demikian, bisa diperkirakan bahwa kegiatan proyek di Jatiasih bisa berdampak penting pada percepatan banjir di bagian Utara DKI Jakarta.

- **Air Limbah**

["Cubluk" dan septic tank]

Dampak pada kontaminasi air tanah, karena pemakaian cubluk (toilet gali tradisional) dan/atau meluapnya septic tank yang dipakai untuk toilet dalam jumlah besar dapat diprediksikan. Di daerah dengan penduduk padat dimana penghuni agak banyak yang mengandalkan pada sumur dangkal untuk minum, penggunaan cubluk bisa mempunyai potensi yang menuju pada kontaminasi tanah dan air tanah secara umum dan selanjutnya berdampak negatif pada kesehatan masyarakat penduduk lokal/sekitarnya. Di daerah studi P. Panjang dan Jatiasih kira-kira 70% dari rumah tangga menggunakan cubluk untuk toilet mereka. Dampak kontaminasi air tanah karena hal tersebut meningkat bila cubluk ditempatkan lebih rendah dari pada permukaan air tanah dan/atau pada celah batu.

Dalam hal demikian, kontaminasi air tanah bisa terjadi karena jenis penempatan septic tank. Apabila septic tank membiarkan keluarnya penyaringan meskipun terbatas, masuk kedalam tanah dan karakter tanah mempunyai daya tembus yang tinggi, kemudian polutan bisa mengalir masuk kedalam air tanah. Kurangnya pembuangan kotoran dan/atau pengosongan septic tank merupakan salah satu penyebab keluarnya aliran dari septic tank yang mengakibatkan kontaminasi air tanah.

[Air Limbah / Air Kotor]

Sesuai dengan survai jajak pendapat yang dilakukan oleh Team Studi JICA, lebih dari 70% penduduk di daerah studi P. Panjang dan Jatiasih, air limbah yang diproduksi pada MCK (tempat tradisional untuk mandi, cuci dan toilet) karena kegiatan sehari-hari/limbah, langsung dibuang keselokan dan/atau sungai tanpa diolah. Dampak pada kontaminasi sungai dan air tanah, karena buangan air limbah/air kotor tanpa diolah (binatu, mandi, dapur, dsb.) yang berisi zat kimia dan bakteri, bisa terjadi baik di P. Panjang maupun Jatiasih.

Dalam aspek kesehatan umum dan sanitasi, bilamana masyarakat di daerah tersebut menggunakan air sumur dangkal dan/atau air sungai untuk kegiatan hidup, terutama untuk minum, perhatian khusus harus dicurahkan pada masalah ini.

- **Limbah Padat**

Besarnya peningkatan penduduk di daerah studi di P. Panjang dan Jatiasih, jumlah limbah yang ditimbulkan juga akan meningkat. Seandainya volume limbah yang ditimbulkan melebihi kapasitas layanan dalam pengumpulan/pengangkutan/pembuangan limbah yang disediakan oleh pemerintah setempat, limbah yang tidak terkumpul semacam itu bisa dibuang secara illegal kedalam selokan, sungai, ruang terbuka, dsb. Pembuangan limbah illegal berisi muatan BOD tinggi dan bakteri seperti leackate form yang bisa menyebabkan kontaminasi

air, bau yang menusuk, timbulnya vektor, dsb, dan menimbulkan dampak negatif pada kondisi kesehatan dan sanitasi di daerah tersebut.

Pada umumnya masalah pokok yang berkaitan dengan pengelolaan limbah padat terutama disebabkan oleh kurangnya layanan pengumpulan/pengangkutan/pembuangan limbah, kurangnya kesadaran lingkungan dari masyarakat setempat dan kurangnya sumber keuangan dari pemerintah daerah.

[Parung Panjang]

Pada saat ini di daerah studi P. Panjang tidak terdapat layanan pengumpulan/pengangkutan limbah yang disediakan oleh pemerintah setempat, hal ini disebabkan kepadatan penduduk di daerah ini masih rendah. Namun demikian, peningkatan penduduk secara drastis akan terjadi karena kegiatan proyek di daerah studi menyebabkan produksi konsentrasi limbah di daerah tersebut. Dengan demikian diprediksi akan adanya dampak negatif penting pada masalah ini.

[Jatiasih]

Di Jatiasih, jumlah limbah yang timbul tidak akan meningkat drastis oleh adanya proyek tersebut, karena proyek merupakan konsolidasi lahan. Mengingat akan singkatnya waktu, tidak ada dampak penting yang akan diperkirakan pada masalah ini, layanan pengumpulan limbah tidak disediakan oleh pemerintah setempat di daerah studi. Namun demikian, dalam waktu dekat konsentrasi penduduk di lokasi proyek akan meningkatkan jumlah limbah. Dengan demikian, potensi dampak negatif pada pengelolaan limbah, diperkirakan didalam daerah studi dan sekitarnya.

(2) Langkah-langkah Pengurangan Lingkungan

Adalah penting bahwa langkah-langkah pengurangan dimasukkan kedalam rencana proyek dan kemudian dalam pelaksanaan proyek untuk mengurangi dampak penting yang dapat timbul dengan pembangunan perumahan/pemukiman.

Artikel ini menguraikan arah dari langkah-langkah pengurangan lingkungan bagi setiap faktor lingkungan yang dinilai mempunyai potensi dampak negatif pada daerah studi dan sekitarnya karena kegiatan pembangunan perumahan/pemukiman.

• Resettlement/Relokasi dan Keresahan Masyarakat

Kepada mereka yang harus dimukimkan kembali/direlokasi, baik permanen maupun sementara, penjelasan mengenai perlunya pemukiman kembali/relokasi, program dan kompensasinya, harus diberikan kepada masyarakat yang terkena proyek dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- ⇒ Pemukiman kembali/relokasi yang tidak diinginkan harus dilakukan sesuai dengan standard yang tepat, menurut undang-undang dan/atau pedoman.
- ⇒ Pemilihan lokasi pengganti yang tepat untuk pemukiman kembali/relokasi.
- ⇒ Kompensasi yang cukup untuk masyarakat yang terkena harus menjadi pertimbangan.
- ⇒ Resettle action plan (RAP), konsep dasar diprediksikan dalam Tabel 8-3-9, harus dibuat di P. Panjang/lokasi KASIBA (pembebasan tanah).
- ⇒ Disamping itu, perluasan manfaat proyek yang menghasilkan pembangunan regional, yaitu peningkatan alur barang, layanan umum, kesempatan kerja dsb, harus dipertimbangkan dampak positifnya (faktor plus) yang disebabkan oleh proyek.

Keresahan masyarakat karena hilangnya basis kegiatan ekonomi yang disebabkan oleh pemukiman kembali/relokasi harus diatasi dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- ⇒ Pengelolaan keresahan masyarakat harus dilakukan dengan memberikan perluasan informasi pada masyarakat setempat sehubungan dengan rencana kegiatan pembangunan perumahan/ pemukiman yang berkaitan dengan kebijaksanaan perencanaan daerah (yaitu nilai tukar yang tepat antara nilai lahan untuk perumahan dan dengan penggunaan lainnya saat ini, seperti lahan pertanian atau tata guna lahan lainnya, secara keseluruhan).
- ⇒ Pengelolaan pada hilangnya mata pencaharian masyarakat sebagai akibat dari perubahan peruntukan lahan: memberikan kesempatan kerja kepada masyarakat yang terkena konsolidasi tanah, dengan memberikan prioritas kepada mereka yang telah kehilangan mata pencaharian.
- ⇒ Peningkatan keadaan penghidupan, sosial dan ekonomi dari masyarakat yang direlokasi.

• **Lalu Lintas / Angkutan**

Proyeksi kebutuhan lalu lintas berdasarkan sensus lalu lintas direkomendasikan untuk dilakukan dalam tahap perencanaan proyek baik untuk lokasi P. Panjang maupun Jatiasih, termasuk sekitarnya dan dikaitkan dengan wilayah hunian/perdagangan/industri. Berdasarkan hasilnya, langkah-langkah penanganannya perlu diambil untuk memperkecil dampak potensial pada kemacetan lalu lintas dan/atau kecelakaan dengan meningkatkan sistem/fasilitas lalu lintas yang ada dan layanan melalui kerjasama yang erat dari pemerintah lokal terkait, sehubungan dengan kebijaksanaan perencanaan daerah.

Di lokasi P. Panjang, pagar, pintu gerbang dan rambu-rambu harus dipasang pada titik persimpangan jalan kereta api Jakarta-Merak yang melintasi ujung Selatan daerah studi.

Tabel 8-3-9 Konsep Dasar Resettlement Action Plan (RAP)

KONSEP DASAR RESETTLEMENT ACTION PLAN (RAP)

[KERANGKA PROYEK]

TUJUAN DAN KEBIJAKSANAAN

- ⇒ Menguraikan maksud dan tujuan pemukiman kembali dan komitmennya berdasarkan hukum (dengan Undang-Undang, pedoman dan kebijaksanaan), dan mengidentifikasi kebijaksanaan badan keuangan.

LINGKUP DARI PEMBEBASAN TANAH DAN PEMUKIMAN KEMBALI

- ⇒ Menguraikan mekanisme pembebasan tanah/pemukiman kembali dan efek kunci terhadap masyarakat yang terkena (aset, mata pencaharian dan pemukiman yang baru).

[PELAKSANAAN DAN PENGELOLAAN PROYEK]

INFORMASI SOSIAL EKONOMI DAN BUDAYA

- ⇒ Mengidentifikasi komponen sosial ekonomi dan budaya, termasuk kerugian masyarakat, yang terkena oleh proyek untuk memerinci dampak penting.

STRATEGI PEMULIHAN PENGHASILAN RUMAH TANGGA

- ⇒ Mengidentifikasi organisasi pendukung yang penting (institusi lokal, NGO, dan masyarakat lainnya berdasarkan organisasinya) dan prosedur ganti rugi yang dikeluarkan oleh masyarakat yang terkena.

STRATEGI PEMULIHAN PENGHASILAN RUMAH TANGGA

- ⇒ Menyusun strategi pemulihan penghasilan rumah tangga (mengidentifikasi mata pencaharian atas risiko dan memerinci kesempatan kerja) dan rencana penciptaan pekerjaan bagi masyarakat yang terkena.

RELOKASI PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN

- ⇒ Mengidentifikasi lokasi pemukiman baru dengan pertimbangan yang teliti dimana lindungi penghasilan, mata pencaharian, integrasi masyarakat, risiko lingkungan dan masalah gender (jenis kelamin).

KERANGKA INSTITUSIONAL

- ⇒ Menyusun sistem institusi (tugas pokok, tanggung jawab) dimana peranan organisasi pendukung merupakan bagian lahan perencanaan, negosiasi, konsultasi, pelaksanaan, pembiayaan, pemantauan (monitoring) dan evaluasi.

ANGGARAN DAN PEMBIAYAAN DALAM RESETTLEMENT

- ⇒ Menyusun anggaran dan alur pembiayaan dari pemukiman kembali dan sumber pendanaan yang harus diidentifikasi.

JADWAL PELAKSANAAN

- ⇒ Mengidentifikasi jadwal pelaksanaan pemukiman kembali yang memperlihatkan tanggal dimulainya dan penyelesaian untuk tugas-tugas utama dalam pemukiman kembali.

MONITORING DAN EVALUASI

- ⇒ Menyusun rencana monitoring internal dari target pemukiman kembali dan indikator kunci dari kemajuan dan penyusunan rencana evaluasi dari pencapaian tujuan.

- **Fasilitas Umum**

Pendistribusian sarana dan prasarana umum seperti penyediaan air, penyediaan listrik, sambungan telepon, jaringan jalan, pengumpulan/pembuangan limbah, pengolahan air limbah, dsb, ke daerah hunian di sekitarnya dan/atau masyarakat, akan dipertimbangkan pada tingkat negosiasi, dalam beberapa hal untuk mencegah keresahan masyarakat karena adanya kesenjangan pada tingkat layanan antara kawasan pembangunan perumahan dengan sekitarnya.

- **Air Tanah**

Di daerah studi Jatiasih, telah dilaporkan keringnya sumur gali dangkal dan kekeruhan air tanah dimusim kemarau. Masalah ini langsung berhubungan dengan penyelamatan air tanah yang sehat untuk penduduk. Dengan demikian, survai hidro-geologi dan analisis kualitas air dimusim kemarau disarankan untuk dilaksanakan pada lahan perencanaan proyek. Berdasarkan hasil survai, langkah-langkah berikut perlu dipertimbangkan:

- ⇒ Perencanaan pemakaian air tanah oleh tingkat regional dengan kebijaksanaan perencanaan regional.
- ⇒ Menjamin pemakaian air tanah yang terproyeksi dalam kapasitas sistem air tanah alam untuk mengisi lagi.
- ⇒ Peningkatan sistem penyediaan air berdasarkan sumber air alternatif.

- **Situasi Hidrologi / Banjir**

[Tahap Konstruksi]

Setiap proyek perumahan/pemukiman di P. Panjang dan Jatiasih dikembangkan untuk masa sekitar 4 sampai 5 tahun. Selama masa ini dikhawatirkan lahan yang terbuka akan tetap terbuka untuk waktu yang lama. Dengan demikian, perlu untuk merencanakan dan menyusun rencana/proses pelaksanaan yang tepat, untuk mencegah erosi tanah di lokasi proyek yang berdampak terhadap keadaan hidrologi sungai disekitarnya termasuk banjir, yang akan bersiap-siap untuk kegiatan konstruksi akan dilaksanakan sesudah itu. Perhatian khusus harus diberikan kepada :

- ⇒ Wilayah kerja untuk konstruksi harus tetap pada tahap-tahap minimum dan/atau dibagi-bagi untuk menghindari erosi tanah yang berlebihan dan sedimentasi.
- ⇒ Waktu kegiatan konstruksi harus mempertimbangkan pola curah hujan sehingga mengurangi lahan terbuka bagi konsekuensi erosi.
- ⇒ Selama tahap konstruksi, pemadatan lahan terbuka harus dilakukan secepat mungkin setelah pembersihan lahan.
- ⇒ Lahan yang telah dibersihkan dan terbuka harus dikerjakan dan/atau disarankan untuk ditanami rumput/ditanami tumbuh-tumbuhan dalam waktu secepatnya.
- ⇒ Disarankan dibangun sedimen traps untuk mencegah sedimen masuk kedalam sungai disekitarnya atau drain disekitarnya. Apabila sedimen traps tidak dibangun sebelum maupun selama pekerjaan tanah, kondisi dari tanah yang terbuka harus dimonitor dan harus diambil langkah-langkah pencegahannya.

[Tahap Perencanaan]

Kegiatan pembangunan perumahan/pemukiman bisa menyebabkan genangan disekitar daerah studi dan juga di daerah bawah dari daerah tersebut karena peningkatan daerah yang kedap air

oleh adanya pelapisan jalan, pemindahan pohon/tumbuhan, peningkatan pengumpulan/pembuangan storm-water dan kerusakan pola drainase alami, yang menjurus pada peningkatan aliran air permukaan.

Jika sungai yang menerima aliran air dari daerah pembangunan tidak memiliki kapasitas cukup untuk menyerap peningkatan buangan aliran air permukaan, atau sungai mempunyai potensi dampak banjir di wilayah bagian bawah seperti area Jatiasih, langkah-langkah pengendalian banjir harus dipertimbangkan untuk perencanaan proyek, seperti :

- ⇒ Kolom retensi (penahan) dibangun pada outlet storm-water yang terkumpul dari daerah pembangunan perumahan/pemukiman ke sungai.
- ⇒ Suatu bangunan retensi (penahan) aliran air bersama-sama dengan drainase storm-water.

• Air Limbah

[Pengolahan Limbah Manusia]

Dengan mempertimbangkan keamanan air yang dipakai untuk keperluan sehari-hari yang aman terutama untuk keperluan air minum, pengolahan limbah manusia/tinja harus dirancang mengingat kondisi tanah dari lokasi pembangunan perumahan, yaitu kapasitas perembesan/infiltrasi tanahnya. Di daerah studi P. Panjang dan Jatiasih dan sekitarnya, penyediaan air bersih mengandalkan sumur dangkal, dengan demikian, test tanah perlu dilaksanakan untuk mengetahui kapasitas infiltrasi tanah di lokasi tersebut, sebelum rencana/rancangan mendetail mengenai metode pengolahan limbah padat untuk proyek tersebut. Pada umumnya, tanah dengan kapasitas infiltrasi tertinggi adalah pasir, dengan lebih dari 80% berat partikel pasir yang agak kurang daya perembesannya adalah silt dan tanah liat. Yang paling tidak punya daya rembes adalah lempung, yang mempunyai lebih banyak dari 35% partikel lempung. Jika koefisien permeabel dari tanah kurang dari 10^{-5} , dapat diduga bahwa daya rembesnya cukup rendah.

Apabila septic tank digunakan untuk pengolahan limbah manusia di proyek P. Panjang dan Jatiasih, hal-hal berikut ini perlu dipertimbangkan untuk menjaga keamanan sanitasi umum dan kesehatan manusia.

- ⇒ “Cubluk” jangan dipasang lagi disekitar proyek.
- ⇒ Jarak antara sumur dangkal dan septic tank harus lebih dari 10 m dan dalamnya sumur harus lebih dari 12 m (saran dari laporan World Bank).
- ⇒ Septic tank harus dikuras/dikosongkan setiap dua tahun sekali untuk mencegah meluapnya septic tank yang dapat mengakibatkan kontaminasi air tanah.
- ⇒ Tipe septic tank yang tepat harus diseleksi yaitu out-flow filter, tank dengan dua ruangan.
- ⇒ Pemasangan sumur dalam dengan jaringan/sistem distribusi pemipaan, untuk mencegah masalah kontaminasi air terhadap air sumur dangkal karena septic tank (tersedianya/kapasitas air tanah dalam harus dinilai melalui test pemompaan di lapangan dan survai hidro-geologi sebelum perencanaan proyek secara rinci).

Air limbah/air kotor harus ditangani/diolah secara tepat untuk menjaga keperluan air sehari-hari yang sehat, kehidupan dan kesehatan manusia yang sehat dengan mempertimbangkan hal-hal berikut ini:

- ⇒ Penggunaan septic tank (on-site system) pada setiap tingkat hunian dan/atau tingkat komunal, untuk pengolahan kombinasi dari pengolahan tinja dan air kotor.
- ⇒ Pemakaian jaringan pipa pengumpulan air kotor dan/atau menutup selokan yang membawa air limbah ke pengolahan air kotor sebelum melepasnya sungai (off-site

system/sistem saluran air kotor terpisah).

- ⇒ Penggunaan jaringan pipa pengumpulan air kotor dan/atau selokan tertutup yang membawa air limbah dan air hujan ke pengolahan air kotor sebelum melepasnya ke sungai (off-site system/kombinasi sewage system).

• Limbah Padat

[Pengolahan limbah padat pada tahap pasca-konstruksi]

Pengolahan limbah padat yang tepat harus diperkenalkan dan dilaksanakan oleh penanggung jawab pemerintah setempat di setiap daerah studi di P. Panjang dan Jatiasih, termasuk daerah disekitarnya dengan mempertimbangkan aspek-aspek berikut ini :

- ⇒ Pengumpulan limbah utama dari rumah tangga: dari pintu ke pintu, bell system, sistem kontainer secara komunal, dsb.
- ⇒ Memasang Temporary Storage Site (TPS: tempat pembuangan sampah sementara) dari limbah sebagai stasiun transfer, bila perlu.
- ⇒ Pengumpulan limbah sekunder/pengangkutan dari TPS ke Tempat Pembuangan Limbah Akhir (Final disposal site), bila perlu.
- ⇒ Pengangkutan dan pembuangan limbah ke TPA.
- ⇒ Kekuatan institusional/organisasi/finansial (keuangan) dari pemerintah setempat yang bertanggung jawab melayani pengelolaan limbah disetiap daerah studi dan daerah sekitarnya dari P. Panjang dan Jatiasih.
- ⇒ Pendidikan sosial terhadap kesadaran lingkungan di tingkat RT/RW dan Desa/Kelurahan, juga pada masyarakat daerah tersebut secara keseluruhan.
- ⇒ Kegiatan publisitas dan promosi untuk menurunkan/mendaur ulang limbah rumah tangga.

[Pengolahan surplus tanah dan limbah dari pembongkaran pada tahap konstruksi]

Kelebihan (surplus) tanah dan limbah dari pembongkaran yang dihasilkan oleh pekerjaan tanah dari proyek dan pekerjaan pembongkaran dari rumah-rumah yang ada, jalan-jalan, dsb, dari kegiatan proyek di P. Panjang dan Jatiasih harus dikelola dengan baik seperti cara berikut ini :

- ⇒ Tanah galian (surplus soil) jangan dibuang atau ditinggal begitu saja, untuk mencegah mengalir masuk kedalam sungai-sungai disekitarnya yang bisa menyebabkan gangguan aliran dan banjir.
- ⇒ Tempat pembuangan surplus tanah dan limbah dari pembongkaran harus ditetapkan dengan tepat didalam rencana konstruksi dan dibuang dengan tepat.

8-3-4 Pengolahan Lingkungan

(1) Rencana Pengelolaan Lingkungan

Pengelolaan lingkungan adalah penting disetiap tahap proyek, yaitu tahap pra-konstruksi, konstruksi dan pasca-konstruksi. Hal ini mencakup tidak hanya pengelolaan masalah lingkungan yang berkaitan dengan proyek, tetapi juga yang terkait dengan perbaikan lingkungan diseluruh wilayah JABOTABEK. Garis besar rencana pengelolaan lingkungan diuraikan dalam artikel berikut ini :

1) Organisasi pengelolaan lingkungan

Dibawah kantor pusat proyek, terdapat satu kantor cabang, teletak di lokasi konstruksi dengan paling sedikit satu orang pejabat yang bertugas dalam pengelolaan lingkungan, cabang lingkungan ini akan membuat rencana dalam perlindungan dan perbaikan lingkungan, dan mengelola semua kegiatan yang berkaitan dengan lingkungan. Koordinasi yang baik antara kantor pusat, kantor cabang proyek, pemerintah setempat dan badan-badan lingkungan hidup terkait adalah sangat penting.

2) Pengelolaan dalam pembebasan tanah dan pemukiman kembali

Pembebasan tanah dan pemukiman kembali mempunyai dampak sosial yang sangat peka dan harus dikelola dengan baik. Sejumlah besar rumah tangga di P. Panjang akan terlibat didalam program pemukiman kembali karena pelaksanaan proyek. Inventarisasi rumah-rumah, lahan dan harta benda mereka, aktivitas ekonomi mereka dengan cermat, mendengarkan pendapat dan keinginan mereka dengan cermat adalah sangat diperlukan. Disamping kompensasi, penyediaan lokasi bagi mereka untuk mendapatkan rumah baru dan kegiatan ekonomi baru juga sangat penting. Sementara itu, status manfaat dari pembangunan perumahan/pemukiman yang terkait dalam meningkatkan ekonomi regional harus dikelola dengan baik.

3) Pengawasan lingkungan waktu pekerjaan konstruksi

Pekerjaan konstruksi harus mengikuti peraturan-peraturan mengenai lingkungan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini memerlukan organisasi kerja yang baik dan juga pengawasan selama pekerjaan konstruksi berlangsung. Perselisihan yang bisa terjadi dengan penduduk setempat mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan lingkungan atau keluhan bisa datang ke kantor proyek atau pemerintah setempat. Masalah-masalah ini perlu diselesaikan atas dasar hukum dan perundang-undangan mengenai lingkungan hidup.

4) Pendidikan lingkungan

Untuk pengelolaan lingkungan yang efektif, pendidikan lingkungan dan sanitasi sangat diperlukan untuk menumbuhkan kesadaran umum mengenai pentingnya perlindungan terhadap lingkungan. Penciptaan lingkungan yang nyaman dan bagus harus menjadi target dari semua masyarakat/penghuni di daerah studi, daerah sekitarnya dan juga di seluruh wilayah JABOTABEK. Hal ini memerlukan program pendidikan jangka panjang bagi masyarakat disemua umur dan langkah-langkah administrasi yang kuat seperti mengusulkan peraturan-peraturan baru termasuk hukuman yang keras bagi pencemaran lingkungan, dsb.

(2) Rencana Monitoring Lingkungan

Monitoring lingkungan adalah penting untuk mengetahui keadaan lingkungan sebelum, selama dan sesudah proyek. Dalam tahap pra-konstruksi, monitoring lingkungan ditujukan pada pemahaman akan rona lingkungan awal daerah studi seperti apa yang telah dikerjakan pada initial environmental examination (IEE) dan environmental impact assessment (EIA) untuk proyek. Pada tahap konstruksi, monitoring harus dilakukan untuk mengendalikan dampak terhadap lingkungan, dan pada tahap pasca-konstruksi, monitoring harus dilanjutkan untuk operasi dan maintenance yang tepat dari sarana dan prasarana/fasilitas yang dilakukan oleh proyek dan efek yang meluas dari proyek. Garis besar rencana monitoring lingkungan diuraikan didalam artikel berikut ini :

1) Monitoring terhadap volume lalu lintas

Pada tahap pra-konstruksi, volume lalu lintas ke jalan masuk lokasi proyek di P. Panjang dan Jatiasih harus dimonitor untuk mengevaluasi dampak pada sistem angkutan daerah yang ada

dan menyusun rencana angkutan yang tepat untuk langkah-langkah pengurangan dan pada tahap pasca-konstruksi, selanjutnya monitoring masih diperlukan untuk mencek dampak proyek.

2) Permukaan air tanah dan kualitas

Terutama di musim kemarau, untuk menjamin keamanan air untuk keperluan sehari-hari, terutama untuk keperluan air minum, permukaan air tanah dan kualitasnya di lokasi proyek dan daerah sekitarnya harus dimonitor secara periodik dalam tahap pra-konstruksi dan pasca-konstruksi. Perhatian khusus harus dicurahkan pada lokasi Jatiasih, karena pengeringan sumur gali dangkal dan kekeruhan air tanah di musim hujan telah dilaporkan.

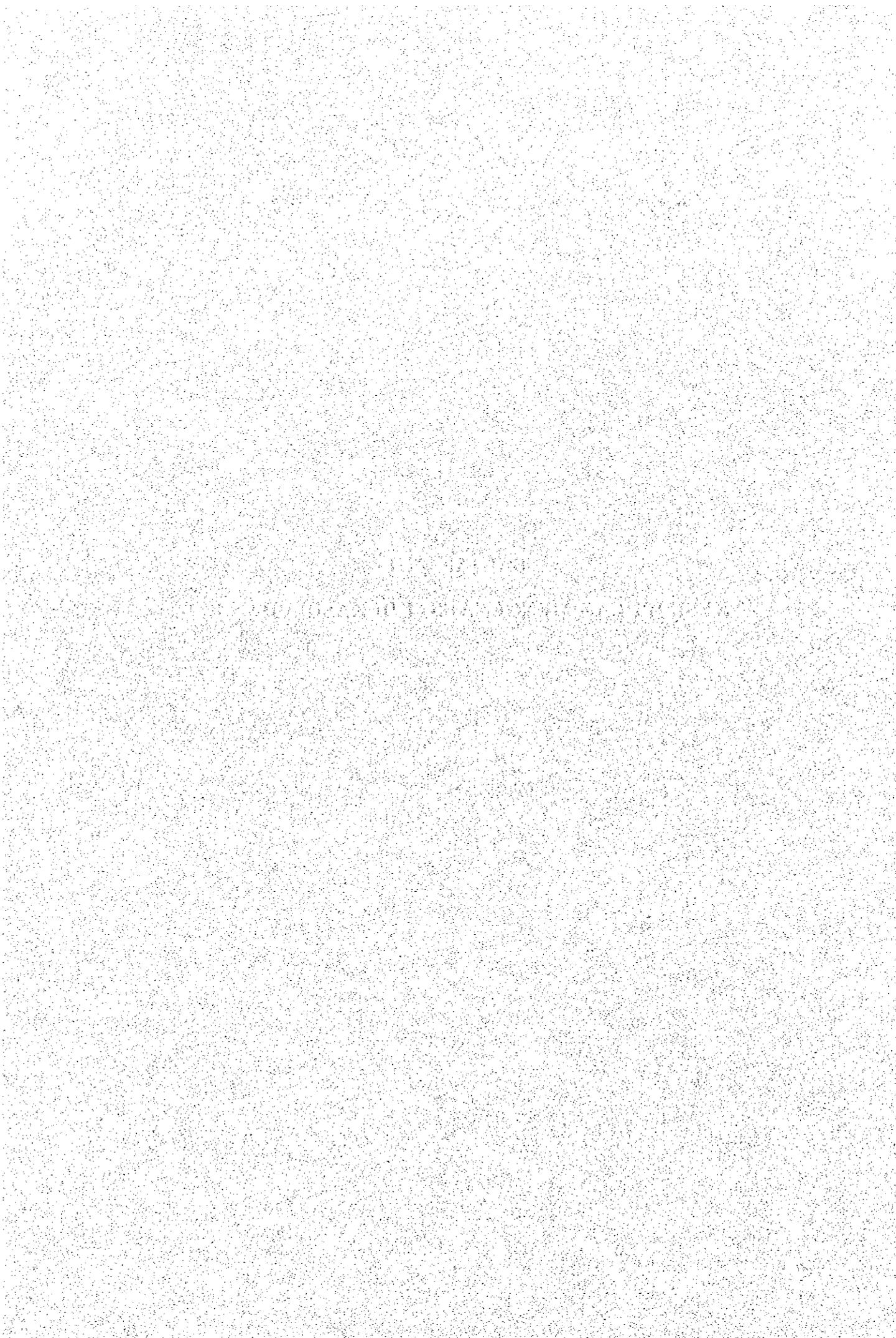
3) Keadaan hidrologi berkaitan dengan banjir dan erosi tanah

Pada tahap konstruksi, untuk mencegah erosi tanah di lokasi proyek P. Panjang dan Jatiasih, gangguan keadaan hidrologi dan sungai-sungai sekitarnya serta banjir di daerah sebelah bawah, rencana/jadwal/proses pelaksanaan harus dimonitor dan instruksi/nasihat yang tepat harus diberikan kepada para kontraktor. Sementara itu pada tahap pasca-konstruksi monitoring keadaan hidrologi tetap diperlukan untuk mencek dampak proyek terhadap banjir di daerah tersebut dan/atau wilayah disebelah bawahnya.

4) Survei pasca pemukiman kembali

Pemukiman kembali adalah suatu masalah yang sensitif yang berkaitan dengan dampak sosial. Dampak tidak hanya penting sampai masyarakat direlokasi ketempat baru tetapi berlanjut untuk jangka waktu yang lama. Apakah masyarakat puas dengan kondisi penghidupan mereka yang baru, jenis masalah apa yang sedang mereka hadapi dan apa yang mereka inginkan untuk dikerjakan oleh pemerintah harus dimengerti. Survei pasca pemukiman kembali harus dilakukan untuk menyelidiki kondisi penghidupan masyarakat, memperoleh opini dan permintaan mereka sesudah pemukiman kembali selesai. Informasi harus dilaporkan kepada organisasi-organisasi pemerintah terkait.

BAGIAN III
KESIMPULAN MENGENAI STUDI KASIBA DAN K/T



BAB 9 : Kesimpulan Mengenai Studi KASIBA dan K/T

Studi ini menghasilkan usulan bagi sistem perbaikan KASIBA dan K/T. KASIBA didasarkan atas UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan diikuti oleh Peraturan Pemerintah (PP) yang akhirnya disahkan pada tanggal 30 September 1999. Selanjutnya keputusan Menteri yang ditetapkan dalam PP akan segera disiapkan untuk memulai pelaksanaan proyek KASIBA. Di Indonesia proyek K/T telah dilakukan berdasarkan PP dari BPN, tanggapan terhadap usulan untuk memperbaiki sistem lama dari studi ini, BPN telah mulai menyiapkan rancangan undang-undang tentang K/T. Sejalan dengan peraturan dan perundangan KASIBA dan K/T, studi ini mengeluarkan kesimpulan dalam 3 butir sebagai hasil kombinasi studi KASIBA dan K/T

(1) Pengkajian Penerapan Sistem Pembangunan Kota melalui studi kasus.

Dalam studi kasus KASIBA dan K/T, kedua sistem secara teknis dan pembiayaan dikaji, menghasilkan kesimpulan secara umum penerapan KASIBA dan K/T masing-masing di kawasan luar Jakarta dan perbatasan kawasan terbangun Jakarta. Berdasarkan kesimpulan studi, direkomendasikan bahwa KASIBA dan K/T sebagai alat pengawasan pembangunan kota yang dikaitkan dengan rencana induk pembangunan kawasan Jabotabek atau Metropolitan Jakarta, yang terus ditinjau kembali belakangan ini karena adanya berbagai perubahan situasi sosial ekonomi di Indonesia.

(2) Perkuatan dan perbaikan Sistem Perencanaan Kota

Secara luas diakui bahwa perencanaan kota di Indonesia atau perencanaan tata ruang termasuk sistem perijinan pembangunan, dan dalam prakteknya memerlukan perbaikan untuk beberapa hal (penting berkenaan dengan peningkatan kebijaksanaan desentralisasi lebih lanjut). KASIBA dan K/T akan dilembagakan dan dikelola sejalan dengan peningkatan sistem perencanaan dan pembangunan kota di Indonesia. KASIBA dan K/T adalah konsep dan sistem pembangunan yang mempunyai manfaat dan mampu memulihkan biaya pembangunan yang telah dikeluarkan, serta akan merangsang inovasi dan kemajuan sistem pembangunan prasarana dan kota yang ada. Selanjutnya KASIBA dan K/T digunakan secara berbeda yang satu menyangkut kota dan lainnya menyangkut sistem pengelolaan tanah (metode pembebasan tanah VS metode pemetakan-ulang tanah) yang mana perlu diterapkan selektif sesuai dengan perbedaan situasi lokasi proyek. Inilah hal yang utama bahwa dalam perencanaan kota di Indonesia bisa diterapkan secara fleksibel.

(3) Koordinasi dengan kegiatan Reformasi Pemerintahan.

Sesudah ada perubahan politik pada tahun 1998, banyak UU baru dan Peraturan Pemerintah disahkan oleh kebijaksanaan pemerintah reformasi dan skema reformasi juga dirumuskan bagi sektor pengelolaan kota dan pertanahan oleh lembaga pemerintah terkait (Pengalihan wewenang kepada PEMDA dalam pembangunan perumahan dan kota, tinjauan sistem perijinan pembangunan, pemantapan "Sistem pemerintahan dan pengelolaan kawasan perkotaan" tinjauan sistem undang-undang keagrariaan dan sebagainya). Tidak dapat dikatakan bahwa lembaga-lembaga terkait tersebut dapat terkoordinasi secara baik dan bahkan untuk masalah KASIBA dan K/T. Mereka seharusnya berkoordinasi dengan baik dengan skema reformasi dan mengambil peranan penting dalam kegiatan-kegiatan reformasi, terutama dalam penerapan desentralisasi. KASIBA dan K/T sangat terkait dengan masyarakat setempat, ekonomi dan budaya dan merupakan alat penting untuk meningkatkan kehidupan dan lingkungan masyarakat setempat yang memang menjadi tujuan akhir penyelenggaraan pemerintah dalam gerakan reformasi.

LAMPIRAN (MENYUSUL KEMUDIAN)

- Lampiran 1** Undang-undang No. 4/ 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Lampiran 2** PP No. 80 tentang KASIBA dan LISIBA
- Lampiran 3** Scope of Work and Minutes of Meeting for the Study
- Lampiran 4** Daftar para Peserta
- Lampiran 5** Susunan Departemen Pemukiman dan Pengembangan Wilayah

**Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1992
Tentang
Perumahan dan Permukiman
Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa
Presiden Republik Indonesia**

Menimbang :

- a. bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.
- b. Bahwa dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan tersebut bagi setiap keluarga Indonesia, pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan;
- c. Bahwa peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara;
- d. Bahwa undang-undang nomor 1 tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 No. 40, tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan keadaan dan oleh karenanya dipandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan mengenai perumahan dan permukiman dalam undang-undang yang baru.

Mengingat:

Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 Ayat (1), Pasal 27 ayat (2), dan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945;

**DENGAN PERSETUJUAN
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : Undang-Undang tentang Perumahan dan Permukiman

**BAB I
KETENTUAN UMUM
PASAL 1**

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;

2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan;
4. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
5. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
6. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya;
7. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan;
8. Kawasan siap bangun adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruang lingkungannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Lingkungan siap bangun adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang.
10. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilik tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan;
11. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah Daerah Tingkat II, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah husus Ibukota Jakarta.

PASAL 2

- (1) Lingkup pengaturan undang-undang ini meliputi penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi.
- (2) Lingkup penganturan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang menyangkut penataan Perumahan meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya, sedangkan yang menyangkut penataan permukiman meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN
PASAL 3

Penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup.

PASAL 4

Penataan Perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- c. Memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain.

BAB III
PERUMAHAN
PASAL 5

- (1) Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- (2) Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

PASAL 6

- (1) Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

PASAL 7

- (1) Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib :
 - a. Mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif;
 - b. Melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
 - c. Melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 8

Setiap pemilik rumah atau yang dikuasakannya wajib :

- a. memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal atau hunian;
- b. mengelola dan memelihara rumah sebagaimana mestinya.

PASAL 9

Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan undang-undang ini.

PASAL 10

Penghunian, pengelolaan dan pengalihan status dan hak atas rumah yang dikuasai Negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 11

- (1) Pemerintah melakukan pendataan rumah untuk menyusun kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman.
- (2) Tata cara pendataan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 12

- (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa-menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa.
- (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (4) Pihak penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.
- (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.
- (6) Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.
- (7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 13

- (1) Pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 14

Sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 15

- (1) Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan utang.
- (2) a. Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Pembebanan hipotek atas rumah beserta tanah yang haknya dimiliki pihak yang sama dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 16

- (1) Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta otentik.

PASAL 17

Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV PERMUKIMAN

PASAL 18

- (1) Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditujukan untuk :
 - a. menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;
 - b. mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau disekitarnya.
- (3) Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan.

PASAL 19

- (1) Untuk mewujudkan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, pemerintah daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan siap bangun.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) sekurang-kurangnya meliputi penyediaan :

- a. rencana tata ruang yang rinci;
 - b. data mengenai luas, batas dan pemilikan tanah
 - c. jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.
- (3) Program pembangunan daerah dan program pembangunan sektor mengenai prasarana, sarana lingkungan, dan utilitas umum sebagaimana diarahkan untuk mendukung terwujudnya kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 20

- (1) Pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh badan usaha milik negara dan/atau badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi untuk itu.
- (3) Pembentukan badan lain serta penunjukkan badan usaha milik negara dan/atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (4) Dalam menyelenggarakan pengelolaan kawasan siap bangun, badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) dapat bekerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi dan badan-badan usaha swasta di bidang pembangunan perumahan.
- (5) Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (6) Persyaratan dan tata cara kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 21

- (1) Penyelenggaraan pengelolaan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara penunjukkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 22

- (1) Di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun Pemerintah memberikan penyuluhan dan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah sehingga bersedia dan mampu melakukan konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang.
- (2) Pelepasan hak atas tanah diwilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan pemilik tanah yang bersangkutan.
- (3) Pelepasan hak atas tanah di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan hasil konsolidasi tanah oleh masyarakat pemilik tanah, hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik hak atas tanah.

- (4) Pelepasan hak atas tanah di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang belum berwujud kaveling tanah matang, hanya dapat dilakukan kepada Pemerintah melalui badan-badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
- (5) Tatacara pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 23

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dilakukan hanya di kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

PASAL 24

Dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan Pasal 7, badan usaha dibidang pembangunan perumahan wajib :

- a. Melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang.
- b. Membangun jaringan prasarana lingkungan, mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. Membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau disekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. Melakukan penghijauan lingkungan.
- f. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- g. Membangun rumah.

PASAL 25

- (1) Pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 7, dapat dilakukan secara bertahap yang meliputi kegiatan-kegiatan :
 - a. pematangan tanah;
 - b. penataan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah;
 - c. penyediaan prasarana lingkungan;
 - d. penghijauan lingkungan;
 - e. pengadaan tanah untuk sarana lingkungan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 26

- (1) Badan usaha dibidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 24, sesuai dengan kebutuhan setempat, badan usaha dibidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dapat menjual kaveling tanah matang ukura kecil dan sedang tanpa rumah.
- (3) Kaveling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah dan besar hasil upaya konsolidasi tanah milik masyarakat dapat diperjualbelikan tanpa rumah.

PASAL 27

- (1) Pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.
- (2) Peningkatan kualitas permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kegiatan-kegiatan :
 - a. perbaikan atau pemugaran;
 - b. peremajaan;
 - c. pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.
- (3) Penyelenggaraan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 28

- (1) Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan permukiman sebagai permukiman kumuh yang tidak layak huni.
- (2) Pemerintah daerah bersama-sama masyarakat mengupayakan langkah-langkah pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat penghuni.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V

PERAN SERTA MASYARAKAT

PASAL 29

- (1) Setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan secara perseorangan atau dalam bentuk usaha bersama.

BAB VI

PEMBINAAN

PASAL 30

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan dibidang perumahan dan permukiman dalam bentuk pengaturan dan pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan serta pengawasan dan pengendalian.
- (2) Pemerintah melakukan pembinaan badan usaha di bidang perumahan dan permukiman.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 31

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

PASAL 32

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan :
 - a. Penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara;
 - b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tata Cara penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara dan tata cara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PASAL 33

- (1) Untuk memberikan bantuan dan/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah, Pemerintah melakukan upaya pemupukan dana.
- (2) Bantuan dana/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan.

PASAL 34

Pemerintah memberikan pembinaan agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman selalu memanfaatkan teknik dan teknologi, industri bahan bangunan, jasa konstruksi, rekayasa dan rancang bangun yang tepat guna dan serasi dengan lingkungan.

PASAL 35

- (1) Pemerintah dapat menyerahkan sebagian urusan di bidang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII

KETENTUAN PIDANA

PASAL 36

- (1) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24 dan Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah).
- (2) Setiap orang karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah).
- (3) Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (4) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 12 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

PASAL 37

Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan harga tertinggi sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2(dua) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

PASAL 38

Penerapan ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 tidak menghilangkan kewajibannya untuk tetap memenuhi ketentuan undang-undang ini.

PASAL 39

Jika Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak dipenuhi oleh suatu badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, maka izin usaha badan tersebut dicabut.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

PASAL 40

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, semua peraturan pelaksanaan di bidang perumahan dan permukiman yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini atau belum diganti atau diubah berdasarkan undang-undang ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

PASAL 41

Pada saat mulai berlakunya undang-undang ini, Undang-undang nomor 1 tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 tahun 1962 tentang Pokok-pokok perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 nomor 40, tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) dinyatakan tidak berlaku.

PASAL 42

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan penerapannya diatur dengan Peraturan Pemerintah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak undang-undang ini diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia