



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
Jl. Madukoro Blok AA – BB Kompleks PRPP Semarang
Telp. (024) 7608435 Fax (024) 7608202

KERANGKA ACUAN KERJA
KEGIATAN PENYEDIAAN RUMAH SUSUN,
RUMAH KHUSUS dan PSU,
PEMATANGAAN LAHAN

TAHUN ANGGARAN
2019

LEMBAGA	:	PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
OPD	:	DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
PROGRAM	:	PEMBANGUNAN PERUMAHAN
KEGIATAN	:	PENYEDIAAN RUMAH SUSUN, RUMAH KHUSUS dan PSU, PEMATANGAN LAHAN

1. LATAR BELAKANG KEGIATAN

UUD 1945 pasal 28 ayat 1 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hunian yang sehat, aman dan serasi. Rumah dianggap sebagai kebutuhan pokok / primer bagi setiap keluarga, akan tetapi semakin hari harga rumah semakin tidak terjangkau khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti pekerja, buruh dan orang-orang yang berpenghasilan dibawah Rp. 2,5 juta / bulan. Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) pasal 3 menegaskan bahwa pemerintah menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, harmonis dan berkelanjutan.

Pemenuhan hunian layak yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang memadai perlu mendapatkan perhatian khusus. Ketimpangan antara pasokan (supply) dan kebutuhan (demand) perumahan masih menjadi persoalan utama dalam penyediaan lingkungan hunian khususnya bagi MBR. Keterbatasan kapasitas pengembang (developer) yang belum didukung oleh regulasi yang bersifat insentif ditambah rendahnya keterjangkauan MBR untuk membangun atau membeli rumah menjadi salah satu penyebab utama masih banyaknya MBR yang belum tinggal di rumah layak huni.

Pembangunan rumah susun dan rumah khusus menjadi salah satu pemecahan permasalahan kebutuhan rumah (backlog), termasuk di Kota Semarang dan Kabupaten Jepara yang berkeinginan ikut kontribusi dalam penyediaan hunian bagi MBR dengan mengembangkan perumahan secara vertical berupa rumah susun dan rumah khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pola-pola insentif dan disinsentif dalam penyediaan perumahan mulai diintegrasikan dalam program penyediaan perumahan. Penyediaan hunian vertical ini dimulai dan digagas di lahan-lahan aset milik Provinsi.

Dalam upaya penyediaan hunian layak dan terjangkau, hal yang tidak kalah pentingnya adalah terkaitnya pemanfaatan dan pemberdayaan potensi masyarakat setempat untuk turut serta dalam pembenahan lingkungan serta sekaligus meningkatkan usaha ekonomi mereka yang selama ini bergerak di sector informal, jika memungkinkan dapat ditingkatkan menjadi kegiatan ekonomi formal yang didukung dan difasilitasi oleh pemerintah.

Upaya untuk merealisasikan penyediaan hunian layak dan terjangkau ini diawali dengan mempersiapkan kajian dari beberapa aspek, yaitu aspek teknis, ekonomi, keuangan, social, lingkungan dan kelembagaan melalui kegiatan Penyediaan rumah Rusun dan rumah khusus beserta PSU.

2. KEGIATAN YANG DILAKSANAKAN

Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 61 Tahun 2016 tanggal 15 Desember 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah. Bidang Perumahan mempunyai tugas melaksanakan penyiapan perumusan kebijakan koordinasi dan pelaksanaan kebijakan, monitoring, evaluasi dan pelaporan.

Kegiatan yang dilaksanakan Seksi Perumahan Umum Bidang Perumahan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah sesuai perannya dalam pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengendalian perumahan adalah **KEGIATAN PENYEDIAAN RUMAH SUSUN, RUMAH KHUSUS dan PSU, PEMATANGAN LAHAN** yang mencakup sub kegiatan :

A. PENYUSUNAN DED RUMAH RUSUN

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satua-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah juga merupakan salah satu bangunan tempat tinggal yang harus memenuhi kriteria kenyamanan, keamanan dan kesehatan guna mendukung penghuninya agar dapat bekerja dengan produktif.

Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun, penetapan zonasi pengembangan rumah susun dan penetapan lokasi pembangunan rumah susun yang sesuai dengan tata ruang, hal ini dilakukan berdasarakan kelompok sasaran, pelaku dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum dan rumah susun khusus, rumah susun Negara dan rumah susun komersial.

B. PENYUSUNAN DED RUMAH KHUSUS

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2017 tahun 2017 Rumah Khusus adalah Rumah khusus yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, tetapi tidak dijelaskan secara eksplisit arti kebutuhan khusus dari pengertian khusus.

Tetapi jika dilihat dari peruntukannya maka penerima manfaat penyediaan rumah khusus tersebut adalah masyarakat yang memenuhi kriteria untuk menghuni rumah khusus. Beberapa diantaranya adalah untuk masyarakat nelayan merupakan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan pesisir pantai dan bermata pencaharian sebagai nelayan, masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi terpencil di pulau terluar, daerah terpencil, daerah tertinggal dan masyarakat korban bencana serta masyarakat yang bertempat tinggal diperbatasan antar Negara.

Penyediaan rumah khusus yang berbentuk rumah tunggal rumah tapak atau rumah panggung serta prsarana sarana dan utilitas.

Pembangunan rumah khusus merupakan kegiatan mendirikan bangunan rumah layak huni dengan ketentuan :

- a. luas bangunan minimal 28 m² dan paling besar 45 m²
- b. pembangunan rumah khusus dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan;
- c. Mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri;
- d. Memperhatikan kearifan local.

C. PEMATANGAN LAHAN

Tahapan pematangan lahan

Tanah yang berada di lokasi Rumah Susun yang lunak dan memiliki kandungan air yang sangat tinggi, hal ini tentu saja sangat bahaya dengan struktur yang akan dibangun diatasnya, pondasi akan mengalami penurunan karena tanah yang memikul beban tidak mampu, akibatnya bangunan akan rubuh. Oleh karena itu perlu mengetahui sifat-sifat tanah dimana kita akan mendirikan struktur diatasnya.

Dilokasi Rusun Mlatiharjo Kota Semarang yang akan dibangun merupakan areal genangan air, maka perlu dilakukan melalui pengeringan dan pengurukan tanah dan pembuatan talud / tanggul.

Tanah yang akan dibangun Rusun terlebih dahulu membuat talud / tanggul disekeliling areal setinggi kurang lebih 2 m, kemudian setelah membuat talud / tanggul maka dilokasi dibuat segmen atau hole, jika masih terdapat air didalam lokasi Rusun maka dapat mengeluarkan airnya dengan menggunakan pump, setelah air telah dikeluarkan maka timbun dengan tanah.

3. MAKSUD DAN TUJUAN

MAKSUD

Maksud dari kegiatan Penyediaan Rumah Rusun, Rumah Khusus dan PSU adalah :

- Maksud dari kegiatan Penyediaan rumah susun, rumah khusus dan Pematangan lahan ini adalah sebagai pedoman acuan kerja bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota.

TUJUAN

Tujuan dari kegiatan Penyediaan Rumah Susun, Rumah Khusus dan PSU, Pematangan lahan, adalah :

1. Menjamin terwujudnya rumah susun dan rumah khusus yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, social dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosiasl dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
6. Memperdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun dan rumah khusus.
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun dan rumah khusus yang layak dan terjangkau , terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistim tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu;
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun dan rumah khusus.

4. DASAR HUKUM

- Landasan konstitusional untuk penyelenggaraan perumahan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28 H ayat 1 yang mengamanatkan bahwa :
“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang RTRW Prov. Jateng Tahun 2009 – 2029.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 20/PRT/M/2017 tahun 2017.

5. RENCANA KERJA KEGIATAN

Kegiatan Penyediaan Rumah Susun dan Rumah Khusus dan PSU, Pematangan lahan meliputi :

1. Kordinasi dan Sosialisasi kegiatan Penyediaan Rumah Rusun, Rumah Khusus dan PSU, Pematangan lahan dengan Pemerinda Kota Semarang dan Kab. Jepara;
2. Penyusunan dokumen pelelangan kegiatan enyediaan Rumah Rusun, Rumah Khusus dan PSU, Pematangan lahan
3. Proses Pelelangan jasa konsultansi sampai penanda tangan kontrak
4. Administrasi, Koordinasi, Monitoring dan Evaluasi Kegiatan Penyediaan Rumah Susun, Rumah khusus dan PSU, Pematangan lahan.

6. PENANGGUNG JAWAB KEGIATAN

Kegiatan Penyediaan Rumah Rusun dan Rumah Khusus dan PSU, Pematangan lahan dilaksanakan oleh Bidang Perumahan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Sebagai Pengguna Anggaran adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Kuasa Pengguna Anggaran adalah Kepala Bidang Perumahan dan PPTK adalah Kepala Seksi Perumahan Umum.

7. SUMBER PENDANAAN

Biaya pelaksanaan kegiatan sebesar **Rp. 500.000,00 (Lima ratus juta rupiah)** menggunakan dana APBD Provinsi Jawa Tengah Tahun Anggaran 2019.

**Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan
Permukiman Provinsi Jawa Tengah
Selaku
Pengguna Anggaran**

Drs. RUDY APRIYANTONO, MSi

Pembina Utama

NIP. 19580422 197710 1 001

JADWAL PELAKSANANA KEGIATAN
PENYEDIAAN RUMAH SUSUN, RUMAH KHUSUS dan PSU, PEMATANGAN LAHAN
TAHUN ANGGARAN 2019

[illegible]

[illegible]