

PENJELASAN/KETERANGAN
RANCANGAN PERATURAN BUPATI TEGAL
TENTANG
PENYELENGGARAAN PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS
PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH



DINAS PERUMAHAN RAKYAT,
KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL
TAHUN 2026

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kami sehingga penyusunan Penjelasan/Keterangan Rancangan Peraturan Bupati Tegal tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat kami selesaikan guna memberikan gambaran singkat mengenai isi Rancangan Peraturan Bupati.

Rancangan Peraturan Bupati ini disusun dalam rangka menjamin kepastian hukum, keselarasan pengaturan, serta efektivitas pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 serta menjadi penegasan akan peran Pemerintah Daerah dalam memberikan pedoman, mewujudkan tertib perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian serta mewujudkan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang terpadu, dan berkelanjutan.

Rancangan Peraturan Bupati yang kami susun mengatur tentang prosedur pendataan, penilaian, penetapan serta peninjauan ulang perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pola penanganan dan rekomendasi penanganan, pelaksanaan kerjasama, pemberian insentif dan pengenaan sanksi administratif yang disesuaikan dengan ketentuan perundang-undangan maupun ketentuan teknis dari instansi pembina perangkat daerah penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dengan tersusunnya Rancangan Peraturan Bupati ini diharapkan menjadi regulasi yang implementatif dalam menyelenggarakan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat Kabupaten Tegal.

Slawi, 11 Maret 2026

Plt. Kepala Dinas Perumahan Rakyat,
Kawasan Permukiman dan
Pertanahan Kabupaten Tegal



NURHAPID JUNAEDI, S.H., M.M.

Pembina Utama Muda (IV/c)
NIP. 19700725 199603 1 005

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
BAB I PENDAHULUAN	4
1.1. Latar Belakang	4
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Tujuan Penyusunan	5
1.4. Dasar Hukum	5
BAB II POKOK PIKIRAN	8
BAB III MATERI MUATAN	10
3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Peraturan	10
3.2. Ruang Lingkup Materi	10
BAB IV PENUTUP	11
4.1. Simpulan	11
4.2. Saran	11
DAFTAR PUSTAKA	12

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam rangka menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas hunian yang layak, sehat, aman, dan berkelanjutan. Keberadaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh tidak hanya berdampak pada penurunan kualitas lingkungan hidup, tetapi juga berpotensi menimbulkan permasalahan sosial dan kesehatan masyarakat serta menghambat tertib pembangunan dan penataan ruang wilayah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 96 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah dan Pemerintah Daerah bertanggung jawab menyelenggarakan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Daerah dalam merumuskan kebijakan, program, dan langkah operasional guna pengendalian dan penanganan kawasan kumuh di daerah.

Sebagai tindak lanjut amanat peraturan perundang-undangan dimaksud, Pemerintah Kabupaten Tegal telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai landasan hukum penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah. Ketentuan teknis pelaksanaan Peraturan Daerah perlu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati. Ketentuan yang perlu diatur lebih lanjut adalah:

- a. prosedur pendataan, penilaian, penetapan serta peninjauan ulang perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- b. pola penanganan dan rekomendasi penanganan;
- c. pelaksanaan kerjasama;
- d. pemberian insentif; dan
- e. pengenaan sanksi administratif.

Oleh karena itu, perlu disusun Peraturan Bupati sebagai peraturan pelaksana dalam rangka menjamin kepastian hukum, keselarasan

pengaturan, serta efektivitas pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai berikut:

1. Belum adanya pengaturan teknis mengenai prosedur pendataan, penilaian, penetapan dan peninjauan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kabupaten Tegal;
2. Belum tersedianya pedoman mengenai pola penanganan kawasan kumuh yang sesuai dengan tingkat kekumuhan dan status legalitas lahan;
3. Perlunya penguatan pengaturan terkait kerjasama Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
4. Perlunya pengaturan mengenai pemberian insentif dan pengenaan sanksi administratif guna mendukung efektivitas penyelenggaraan pencegahan dan penanganan kawasan kumuh.

1.3. Tujuan Penyusunan

Tujuan disusunnya Rancangan Peraturan Bupati ini yaitu:

1. Memberikan pedoman dalam pelaksanaan penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kabupaten Tegal.
2. Mewujudkan tertib perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
3. Mewujudkan penyelenggaraan penanganan kawasan kumuh yang terencana, terpadu, dan berkelanjutan.
4. Mendukung pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

1.4. Dasar Hukum

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

2. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
8. 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 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);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan Dan Peningkatan

- Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);
10. 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);
 11. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tegal (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2016 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 110), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tegal (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2025 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 184);
 12. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2023 - 2043 (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2023 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 170);
 13. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 178);
 14. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2025 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 183);
dan
 15. Peraturan Bupati Tegal Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2021 Nomor 41).

BAB II

POKOK PIKIRAN

Pokok pikiran dalam penyusunan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh merupakan penjabaran lebih lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pokok-pokok pikiran yang diatur dalam Rancangan Bupati ini meliputi:

1. Prosedur pendataan dan penilaian lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh

Pengaturan ini bertujuan untuk memberikan pedoman bagi perangkat daerah dalam melaksanakan kegiatan pendataan kawasan kumuh secara sistematis dan partisipatif dengan melibatkan masyarakat. Pendataan dilakukan melalui tahapan persiapan dan pelaksanaan yang mencakup identifikasi awal lokasi terduga kumuh, pengumpulan data, pengolahan data numerik, penilaian tingkat kekumuhan, serta penyusunan peta spasial kawasan kumuh.

2. Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh

Hasil pendataan dan penilaian kawasan kumuh perlu ditetapkan secara resmi oleh Pemerintah Daerah melalui Keputusan Bupati. Penetapan lokasi tersebut dilengkapi dengan tabel daftar lokasi kawasan kumuh, peta sebaran kawasan kumuh, serta profil kawasan kumuh sebagai dasar penyusunan rencana penanganan kawasan.

3. Peninjauan ulang kawasan kumuh

Peninjauan ulang dilakukan untuk mengetahui perubahan kondisi kawasan kumuh yang telah ditetapkan, baik berupa pengurangan luas kawasan, penurunan tingkat kekumuhan, maupun perubahan jumlah lokasi kawasan kumuh sebagai hasil dari kegiatan peningkatan kualitas kawasan permukiman.

4. Pola penanganan kawasan kumuh

Penanganan kawasan kumuh dilakukan berdasarkan tingkat kekumuhan dan status legalitas lahan melalui pola pemugaran, peremajaan, atau pemukiman kembali. Penanganan tersebut dilaksanakan melalui kegiatan fisik dan nonfisik guna meningkatkan kualitas lingkungan permukiman secara menyeluruh.

5. Kerjasama dalam penanganan kawasan permukiman kumuh

Penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh memerlukan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, diatur mengenai kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan pihak swasta, organisasi kemasyarakatan, dan lembaga non-pemerintah melalui berbagai program kemitraan.

6. Pemberian insentif

Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada lembaga atau organisasi masyarakat di tingkat desa yang berperan aktif dalam kegiatan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh sebagai bentuk dukungan terhadap partisipasi masyarakat.

7. Pengenaan sanksi administratif

Pengaturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman dilaksanakan sesuai dengan perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi sehingga dapat mencegah munculnya kawasan kumuh baru.

BAB III

MATERI MUATAN

3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

Sasaran, jangkauan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh antara lain:

1. Menjadi dasar pelaksanaan penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
2. Memberikan pedoman dalam pelaksanaan pendataan, penilaian, penetapan, dan peninjauan ulang lokasi kumuh;
3. Mendorong kerja sama pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta dalam penanganan kawasan kumuh; dan
4. Memberikan pengaturan lebih lanjut mengenai pemberian insentif dan pengenaan sanksi administratif.

3.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup Rancangan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh meliputi:

1. Prosedur pendataan dan penilaian lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
2. Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
3. Peninjauan ulang lokasi kawasan kumuh yang telah ditetapkan;
4. Pola penanganan dan rekomendasi penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
5. Kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan pihak swasta, organisasi kemasyarakatan, dan lembaga lainnya dalam penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh;
6. Pemberian insentif kepada lembaga atau organisasi masyarakat yang berperan aktif dalam kegiatan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh; dan
7. Pengenaan sanksi administratif terhadap pelanggaran ketentuan pembangunan perumahan dan permukiman.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam dokumen penjelasan Rancangan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, dapat disimpulkan bahwa:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh memerlukan pengaturan lebih lanjut pada tingkat teknis operasional melalui Peraturan Bupati;
2. Rancangan Peraturan Bupati ini disusun untuk memberikan pedoman pelaksanaan penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah; dan
3. Pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati ini mencakup prosedur pendataan, penilaian, penetapan lokasi, peninjauan ulang lokasi kumuh, pola penanganan kawasan kumuh, kerja sama dengan berbagai pihak, pemberian insentif, serta pengenaan sanksi administratif.

4.2. Saran

1. Rancangan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh disarankan untuk dapat ditetapkan sebagai Peraturan Bupati; dan
2. Dalam proses penetapan dan pelaksanaannya, diperlukan koordinasi yang baik antar perangkat daerah serta dukungan dari berbagai pemangku kepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Pemerintah Indonesia. 2011. 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. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2018. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785. Jakarta
- Pemerintah Kabupaten Tegal. 2025. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2025 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Nomor 183. Tegal.