



SALINAN

PROVINSI BANTEN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG

NOMOR 2 TAHUN 2026

TENTANG

RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN SERANG TAHUN 2026-2046

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SERANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2026-2046;

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

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang . . .

3. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
4. Undang-Undang Nomor 117 Tahun 2024 tentang Kabupaten Serang di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 303, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7054);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana 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);
6. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
7. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025-2045 (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2024 Nomor 8, Tambahan Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Serang Nomor 123);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011 Nomor 812) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2020 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Serang Nomor 82);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SERANG
DAN
BUPATI SERANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA PEMBANGUNAN
DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN KABUPATEN SERANG TAHUN 2026-2046.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Serang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Serang.

4. Rencana . . .

4. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
6. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

BAB II

KEWENANGAN

Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah berwenang menyusun RP3KP.
- (2) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun untuk jangka waktu 20 tahun terhitung dari tahun 2026 sampai dengan 2046.
- (3) Penyusunan RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

RP3KP

Pasal 3

- (1) RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) disusun dengan sistematika:
 - a. bab I memuat pendahuluan;
 - b. bab II memuat buku rencana;
 - c. bab III memuat album peta; dan
 - d. bab IV memuat penutup.
- (2) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

BAB IV

PENDANAAN

Pasal 4

Pendanaan pelaksanaan RP3KP dapat bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Serang

Ditetapkan di Serang
pada tanggal 1 Juli 2026
BUPATI SERANG,

ttd

RATU RACHMATUZAKIYAH

Diundangkan di Serang
pada tanggal 1 Juli 2026
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SERANG,

ttd

ZALDI DHUHANA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN 2026 NOMOR 2
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG, PROVINSI BANTEN (2,
9/2026)

Salinan sesuai dengan Aslinya,
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN SERANG

ttd

ANTON HERMAWANTO, S.H., M.Si
NIP. 19830131 201101 1 001

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG
TENTANG
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN SERANG TAHUN 2026-2046

I. UMUM

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan yang strategis karena menyangkut langsung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, yaitu tempat tinggal yang layak, aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan. Kegiatan ini bersifat multisektoral serta berhubungan erat dengan kesejahteraan sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan.

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Hal ini menjadi dasar lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menetapkan bahwa negara wajib menjamin ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Seiring pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah, kebutuhan ruang untuk perumahan dan permukiman di Kabupaten Serang meningkat signifikan. Jika tidak direncanakan dan dikendalikan dengan baik, kondisi ini dapat memicu berbagai persoalan, antara lain keterbatasan akses MBR terhadap hunian layak, munculnya kawasan kumuh, penyebaran permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang (*urban sprawl*), tekanan terhadap infrastruktur, serta inefisiensi pemanfaatan ruang dan sumber daya.

Dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan yang terpadu, terarah, dan berkelanjutan, Pemerintah Daerah menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sebagai dokumen perencanaan teknis sektoral jangka panjang. RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026-2046 disusun sebagai implementasi dari Pasal 14 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, serta mengacu pada Peraturan

Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Dokumen ini menjadi acuan operasional bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang, sekaligus menjembatani keterpaduan antar sektor dan antar wilayah.

RP3KP memuat arah kebijakan, strategi, program, serta indikasi kebutuhan lahan dan rumah, termasuk solusi terhadap *backlog* perumahan, pengendalian pertumbuhan permukiman, serta peningkatan kualitas lingkungan permukiman. Penyusunan dan pelaksanaannya dilakukan berdasarkan rencana tata ruang dan diarahkan untuk menciptakan kawasan permukiman yang efisien, sehat, serasi, produktif, dan berkelanjutan.

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, Pemerintah Kabupaten Serang memiliki landasan hukum yang kuat dalam melaksanakan pembangunan dan pengembangan perumahan serta kawasan permukiman secara sistematis dan terintegrasi guna mendukung kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERANG NOMOR 137



LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG NOMOR
2 TAHUN 2026
TENTANG RENCANA PEMBANGUNAN DAN
PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN KABUPATEN SERANG TAHUN 2026-
2046

BAB I
PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran, dasar hukum penyusunan ruang lingkup lokasi dan substansi/materi penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, Kedudukan RP3KP, Isu Strategis Penyelenggaraan Urusan PKP, ketentuan umum, keluaran, alur pikir penyusunan rencana kawasan permukiman dan sistematika penyusunan RP3KP.

1.1 Latar Belakang

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor dan berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat. Undang –Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak di lingkungan yang aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan.

Seiring dengan perkembangan wilayah dan kebutuhan penduduk akan ruang, terutama ruang untuk perumahan dan kawasan permukiman, pembangunan wilayah yang dilakukan harus sejalan dengan pembangunan di sektor lain. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan kepentingan masyarakat dari berbagai kalangan, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dapat menimbulkan kesenjangan dan kesulitan bagi MBR dalam memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Isu tersebut harus menjadi perhatian bagi pemerintah daerah karena penyelenggaraan bidang perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan wajib pemerintah daerah sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

Pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, dan Pasal 34 ayat (3) bahwa Negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak, maka sudah menjadi kewajiban bagi Pemerintah mulai dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi hingga Pemerintah Kabupaten/Kota untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan papan berupa penyediaan perumahan dan permukiman yang layak beserta pelayanan umum penunjangnya yang terjangkau dan memadai.

Penyediaan perumahan tidak semata dipandang sebagai pemenuhan kebutuhan fisik rumah semata, tapi mengandung makna yang lebih luas dan mendalam bagi masyarakat Indonesia, yaitu rumah merupakan wadah pertama dan utama dalam pembentukan jati diri dan karakter manusia yang mencerminkan jati diri bangsa. Karakter dan jati diri individu terkumpul dan membentuk satu komunitas lingkungan perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan dan kebersamaan serta keserasian dengan lingkungan sekitarnya. Dengan demikian perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan serta peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Ketersediaan perumahan dan permukiman yang layak, memadai, sehat dan kondusif dapat menghasilkan sumber daya manusia yang berkualitas, menjadi modal tumbuhnya produktivitas ekonomi dalam keluarga

maupun sektor ekonomi lainnya, sehingga memegang peranan penting dalam memberikan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi. Selain itu upaya penyediaan dan pembangunan perumahan akan memicu berkembangnya sektor industri perumahan sebagai penyedia lapangan kerja serta pendorong pembentukan modal yang besar.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat, juga pendorong terjadinya pertumbuhan ekonomi. Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman harus sejalan dengan pembangunan sektor lain, supaya terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam mewujudkan visi, misi dan tujuan pembangunan.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan isu yang strategis, karena penyelenggaraannya terkait langsung dengan kesejahteraan masyarakat serta berpengaruh terhadap perubahan fungsi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Perumahan dan kawasan permukiman juga memiliki porsi besar dalam pola ruang yang melingkupi sektor-sektor lainnya. Tempat tinggal merupakan bagian dari perumahan dan Kawasan permukiman. Tempat tinggal menjadi kebutuhan primer masyarakat, ketersediaan dan penyediaannya saat ini menjadi persoalan baik bagi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal ketersediaan perumahan, pemerintah perlu mengatur agar pemenuhan terhadap backlog dapat tercapai melalui kebijakan pembangunan hunian berimbang, insentif maupun sistem pembiayaan perumahan yang mempermudah masyarakat untuk memperoleh hunian dengan terjangkau. Sedangkan dalam persoalan penyediaan perumahan, penentuan lokasi menjadi poin penting yang turut berpengaruh terhadap perkembangan kota/kabupaten. Penentuan lokasi dan pemberian persetujuan lokasi maupun pembangunan saat ini mengacu pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan rencana detail tata ruang (RDTR). Namun dalam implementasinya, banyak ditemui persoalan permukiman dikarenakan tidak sesuai RTRW dan RDTR seperti munculnya permukiman kumuh dan *urban sprawl*. Selain itu, terdapat juga persoalan inefisiensi pemanfaatan sumber daya perkotaan dan perdesaan serta persoalan infrastruktur. Persoalan lain adalah pengembangan dan pembangunan kawasan permukiman di perkotaan dan perdesaan selama ini sering kali berorientasi pada penyelesaian permasalahan dalam jangka pendek, tidak melihat keberlanjutan penanganan, serta belum mempertimbangkan keterkaitan antar sektor. Pembangunan yang dilakukan secara tidak terpadu menyebabkan ketidaksesuaian terhadap kinerja infrastruktur dengan pelayanan sehingga dapat berimplikasi pada menurunnya produktivitas kawasan.

Dalam upaya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia, Pemerintah menyusun Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai penjabaran dari UUD 1945 pasal 28H. Melalui Undang-Undang tersebut Pemerintah akan lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat, sebagai satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, ekonomi dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman oleh Pemerintah dilakukan dengan prinsip sebagai berikut:

1. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat sendiri.
2. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhannya akan rumah layak.
3. Dukungan diberikan melalui penyediaan prasarana dan sarana, perbaikan lingkungan permukiman, peraturan, perundangan yang bersifat memayungi, layanan kemudahan dalam perijinan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman dapat terwujud dengan baik dan tepat sasaran jika dilakukan dalam sebuah rencana yang terukur, terstruktur, terpadu dan sistematis

serta komprehensif, sehingga diperlukan sebuah *grand strategy* penyediaan perumahan dan permukiman dalam sebuah masterplan penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Sesuai amanah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 pada Pasal 14 huruf (f) bahwa Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang disingkat dengan RP3KP. Melalui penyusunan RP3KP tersebut maka penyelenggaraan perumahan dan permukiman akan lebih optimal karena memberikan arah yang jelas dalam pencapaian kebijakan perumahan dan permukiman sebagai penjabaran dari kebijakan yang tertuang dan diamanahkan dalam RPJPD, RPJMD, dan RTRW Kabupaten Serang. RP3KP ini mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektor pembangunan lainnya. Penyusunannya mengacu pada arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan RPJMD Kabupaten Serang yang mengatur secara khusus ruang perumahan dan kawasan permukiman serta berbagai tindak lanjutnya.

Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat berjalan optimal dan terorganisasi dengan baik, Kementerian Perumahan Rakyat mengeluarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. RP3KP merupakan acuan operasional bagi seluruh pemangku kepentingan di bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Adanya RP3KP dapat mendukung pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu, berkelanjutan dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, mendukung penyediaan perumahan yang terjangkau dan layak huni, serta mewujudkan penyebaran penduduk yang proporsional.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Pemerintah daerah kabupaten Serang mempunyai tugas untuk menyusun RP3KP sesuai dengan amanat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Oleh karena itu, diperlukan kegiatan penyusunan dokumen RP3KP Kabupaten Serang karena dengan adanya dokumen RP3KP, pemerintah Kabupaten Serang dapat memperoleh gambaran prospek perkembangan permukiman, mengantisipasi berbagai kemungkinan perkembangan perumahan dan kawasan permukiman, memiliki acuan yang jelas bagi prioritas penanganan masalah perumahan dan kawasan permukiman, serta merencanakan penanganan yang efektif terhadap permasalahan perumahan secara lintas sektor maupun lintas wilayah..

1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran

Maksud dari Penyusunan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang ini adalah untuk pelaksanaan penyusunan dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi dasar/acuan perumusan strategi, program, kegiatan, penguatan/pengembangan kelembagaan, dan perumusan sistem pembiayaan dalam mencapai kondisi PKP yang diinginkan selama 20 tahun ke depan.

Adapun **Tujuan** dari penyusunan dokumen RP3KP ini adalah untuk:

1. Merumuskan profil perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan hasil penyusunan data dasar perumahan dan kawasan permukiman;
2. Menyusun dokumen RP3KP Kabupaten Serang yang merupakan arahan kebijakan dan strategi pembangunan dan pengembangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
3. Mewujudkan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
4. Menunjang pembangunan sosial ekonomi sosial budaya;
5. Merumuskan pemberdayaan pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Sedangkan **Sasaran** yang hendak dicapai dalam penyusunan dokumen Penyusunan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang adalah untuk:

1. Tersusunnya analisis masalah-masalah yang memerlukan penguatan agar praktik penyusunan RP3KP dan keterpaduan prasarana kawasan di bidang perumahan dan permukiman dapat mencapai hasil yang optimal;
2. Tersusunnya analisa kondisi perumahan dan kebutuhan pemenuhan atau pengembangan perumahan dan permukiman (*backlog*);
3. Tersusunnya analisa arah pengembangan perumahan dan permukiman berdasarkan arahan RTRW, RPJMD, RPJPD dan kebijakan sektoral serta vertikal tentang perumahan dan kawasan permukiman;
4. Tersusunnya analisa kebutuhan pengembangan prasarana dan sarana perumahan dan kawasan permukiman;
5. Terlaksananya koordinasi antar pelaku pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
6. Terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pemerintah maupun antar pusat dan daerah dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
7. Terjaminnya keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran pelaksanaan dan pengawasan;
8. Terakomodasinya partisipasi masyarakat;
9. Tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan dan berkelanjutan;
10. Terjaminnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

1.3 Dasar Hukum Penyusunan

Yang menjadi dasar hukum pelaksanaan kegiatan Penyusunan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang adalah sebagai berikut

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
7. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);



10. 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 Penggantian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4828);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6178);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
20. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 10);
21. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);
22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Tahun 2014 Nomor 1490);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);

24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29 Tahun 2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1891);
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 98 Tahun 2018 tentang Sistem Informasi Pembangunan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1538);
26. 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);
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2021 tentang Penerapan Standar Pelayanan Minimal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1419);
28. Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Banten Tahun 2023-2043 (Lembaran Daerah Provinsi Banten Tahun 2023 Nomor 1).
29. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang Tahun 2011 – 2031.
30. Surat Edaran Nomor : 06/SE/Dr/2022 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) Kabupaten Serang yaitu mencakup seluruh wilayah di Kabupaten Serang.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup terdiri dari beberapa substansi pokok yang merupakan muatan yang harus dipenuhi dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang antara lain:

1.4.2.1 Analisis Data

1. Analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang nasional dan daerah terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang Kabupaten Serang terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
3. Analisis sistem pusat-pusat pelayanan yang didasarkan pada sebaran daerah fungsional perkotaan dan perdesaan yang ada di wilayah perencanaan;
4. Analisis karakteristik sosial kependudukan:
 - a. Pola migrasi, pola pergerakan penduduk;
 - b. Proporsi penduduk perkotaan dan perdesaan pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 - c. Struktur penduduk berdasarkan mata pencaharian, usia produktif, tingkat pendidikan, sex rasio; dan
 - d. Sebaran kepadatan penduduk pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan.
5. Analisis karakteristik perumahan dan kawasan permukiman
 - a. Identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah;
 - b. Jumlah rumah dan kondisinya;
 - c. Jumlah kekurangan rumah (backlog) pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 - d. Lokasi perumahan pada kawasan fungsi lain yang perlu penanganan khusus;
 - e. Lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang perlu dilakukan pemugaran, peremajaan atau pemukiman kembali; dan
 - f. Lokasi perumahan dan permukiman yang memerlukan peningkatan kualitas.

6. Analisis arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah Kabupaten Serang yang berbatasan terhadap rencana pengembangan wilayah Kabupaten/Kota lainnya;
7. Analisis kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum Kabupaten Serang;
8. Analisis arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, dukungan potensi wilayah, serta kemampuan penyediaan rumah dan jaringan prasarana, sarana, utilitas umum;
9. Analisis kesesuaian terhadap rencana investasi prasarana, sarana, dan jaringan utilitas regional atau rencana induk sistem;
10. Analisis besarnya permintaan masyarakat terhadap rumah;
11. Analisis kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan memperhatikan kebijakan hunian berimbang;
12. Analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup serta optimasi pemanfaatan ruang;
13. Analisis kemampuan keuangan daerah, sekurang-kurangnya meliputi: sumber penerimaan daerah, alokasi pendanaan dan pembiayaan pembangunan, dan prediksi peningkatan kemampuan keuangan daerah; dan
14. Analisis kebutuhan kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang.

1.4.2.2 Perumusan Rencana

1. Visi, misi, tujuan, kebijakan, dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang;
2. Arah operasionalisasi pemanfaatan ruang yang selaras dengan RTRW Kabupaten Serang;
3. Arah lokasi dan sasaran pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, serta perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis Kabupaten Serang;
4. Arah keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian ruang Kabupaten Serang bagi pengembangan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan yang memiliki potensi menjadi basis pengembangan ekonomi kawasan;
5. Arah investasi jaringan prasarana, sarana, dan utilitas umum berskala regional untuk mendukung pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
6. Arah pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
7. Penetapan prioritas penanganan kawasan permukiman yang bernilai strategis di Kabupaten Serang;
8. Fasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di Kabupaten Serang;
9. Pengaturan integrasi dan sinergi antara kawasan permukiman dengan sektor terkait termasuk rencana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum Kabupaten Serang;
10. Arah keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang;
11. Sistem informasi pemantauan pemanfaatan kawasan permukiman yang terintegrasi dengan sistem informasi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman daerah Kabupaten Serang;
12. Indikasi program dan kegiatan untuk pelaksanaan RP3KP yang ditetapkan berdasarkan skala prioritas Kabupaten Serang;
13. Indikasi program bidang perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang, termasuk rincian rencana pendanaan dan/atau pembiayaan, sumber pendanaan dan/atau pembiayaan;
14. Daftar daerah terlarang (*negative list*) untuk pembangunan atau pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
15. Arah mitigasi bencana;

16. Pengawasan dan penertiban penyelenggaraan pembangunan lintas program dan lintas daerah Kabupaten/Kota yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
17. Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif oleh:
 - a. Pemerintah daerah Kabupaten Serang kepada badan hukum; atau
 - b. Pemerintah daerah Kabupaten Serang kepada masyarakat.
 - c. Konsultasi publik dan FGD.

1.5 Legalisasi

Guna pemanfaatan dan implementasi dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang secara optimal, maka Pemerintah Daerah perlu melegalisasi produk dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang melalui peraturan daerah sebagaimana diamanatkan pada Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014.

1.6 Sistematika Penyusunan Dokumen

Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang pada buku profil ini disusun dengan sistematika penyusunan dokumen sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran, dasar hukum penyusunan ruang lingkup lokasi dan substansi/materi penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, serta legalisasi dokumen dan sistematika penyusunan dokumen RP3KP dalam buku rencana.

Bab II BUKU RENCANA

Bab ini menjelaskan perencanaan yang disusun berdasarkan analisis data terhadap kondisi karakteristik wilayah perumahan dan kawasan permukiman, serta hasil kajian terhadap kondisi eksisting perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang. Perencanaan tersebut dirumuskan dalam batasan substansi berupa visi, misi, kebijakan, strategi, arahan, serta rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Secara khusus, bab ini memuat rencana program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yang mencakup antara lain: program peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, program penyediaan dan rehabilitasi rumah tidak layak huni, program penyediaan rumah layak huni, serta program penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) sesuai kewenangan Pemerintah Kabupaten.

Bab III ALBUM PETA

Bab ini memuat album peta sebagai bagian integral dari dokumen RP3KP yang menyajikan informasi spasial terkait perencanaan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang. Peta-peta yang disajikan menggambarkan hasil analisis wilayah, delineasi kawasan permukiman eksisting, kawasan perumahan baru, kawasan kumuh, kawasan prioritas penanganan, serta rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas.

Album peta ini bertujuan untuk memberikan visualisasi ruang secara jelas dan sistematis guna mendukung pemahaman dan implementasi rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Seluruh peta disusun berdasarkan data spasial terkini, mengacu pada RTRW dan kebijakan sektoral lainnya, serta dilengkapi dengan legenda dan skala yang relevan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat penegasan bahwa dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026–2046 merupakan pedoman utama dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman secara terarah, terpadu, dan berkelanjutan. Dokumen ini menjadi acuan bagi perangkat daerah, pelaku pembangunan, serta masyarakat dalam merencanakan dan melaksanakan program/kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pelaksanaan RP3KP diharapkan mampu mendukung pencapaian visi pembangunan daerah, meningkatkan kualitas hunian masyarakat, serta mengatasi permasalahan permukiman



secara strategis. Penutup ini juga menegaskan pentingnya koordinasi lintas sektor dan evaluasi berkala agar implementasi RP3KP berjalan efektif dan adaptif terhadap dinamika pembangunan.

BAB II

BUKU RENCANA

Bab ini menggambarkan atau menjelaskan perencanaan yang dilakukan berdasarkan analisis data yang dilakukan terhadap kondisi karakteristik wilayah perumahan dan kawasan permukiman dan analisis perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Serang dengan batasan substansi visi, misi, kebijakan, strategi, arahan dan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan kawasan permukiman di Kabupaten Serang.

2.1 Visi, Misi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

Rencana pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dan perumahan merupakan analisis, rencana, strategi dan kebijakan untuk mewujudkan komitmen terhadap pemenuhan kebutuhan dasar dalam Agenda Global Pembangunan Berkelanjutan 2030 (*Sustainable Development Goals*) atau yang dikenal dengan SDGs, terutama *Goals* 6.1.1 (akses air minum); *Goals* 6.2.1 (akses sanitasi); dan *Goals* 11.1.1 (akses rumah layak huni).

Visi dan strategi pada dokumen RP3KP Kabupaten Serang masih relevan sebagai sebuah tujuan yang menjadi dasar atau acuan besar dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Serang karena telah sesuai dan mengacu pada tujuan RTRW Kabupaten Serang 2011 - 2031 dan RPJPD Kabupaten Serang 2025-2045.

2.1.1 Visi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang

Berdasarkan penajaman visi pada uraian tabel di atas maka hasil rumusan visi untuk pembangunan dan pengembangan perumahan kawasan permukiman Kabupaten Serang 2026-2046 adalah sebagai berikut :

“Mewujudkan Perumahan dan Permukiman yang Inklusif, Memadai, dan Berkualitas menuju Kabupaten Serang Yang Semakin Maju, Sejahtera, Berkeadilan Dan Agamis”

Beberapa pemahaman yang terkandung di dalam visi tersebut meliputi :

1. **Perumahan dan Permukiman** yang inklusif adalah lingkungan tempat tinggal yang dirancang dan dikelola untuk memastikan akses yang adil terhadap perumahan yang layak, aman, dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat, termasuk kelompok rentan seperti penyandang disabilitas, lansia, dan masyarakat berpenghasilan rendah
2. **Memadai** adalah lingkungan tempat tinggal yang memenuhi standar kualitas hidup, termasuk ketersediaan rumah yang layak huni, akses terhadap fasilitas umum, dan lingkungan yang sehat serta aman.
3. **Berkualitas** adalah suatu lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu, baik dari segi fisik maupun non-fisik, yang memberikan rasa aman, nyaman, sehat, dan berkelanjutan bagi penghuninya. Ini mencakup ketersediaan rumah yang layak huni, akses terhadap fasilitas umum, infrastruktur yang memadai, serta lingkungan yang kondusif untuk kehidupan sosial dan ekonomi.
4. **Maju** adalah lingkungan hunian yang memenuhi kebutuhan dasar penghuninya, serta dilengkapi dengan fasilitas yang memadai, infrastruktur yang baik, dan berkelanjutan. Lingkungan ini juga harus mendukung kualitas hidup yang baik, aman, nyaman, dan inklusif bagi seluruh penghuni.
5. **Sejahtera** adalah lingkungan hunian yang memenuhi kebutuhan dasar penghuninya, baik secara fisik maupun non-fisik, serta memberikan rasa aman, nyaman, dan berkelanjutan. Hal ini mencakup penyediaan perumahan yang layak, akses terhadap fasilitas dan pelayanan dasar, serta lingkungan yang sehat dan berkelanjutan.
6. **Agamis** adalah lingkungan hunian yang mengintegrasikan nilai-nilai agama dalam perencanaan, pembangunan, dan kehidupan sehari-hari. Ini mencakup aspek-aspek seperti ketersediaan fasilitas ibadah, pendidikan agama, serta lingkungan yang kondusif untuk menjalankan ajaran agama.

2.1.2 Misi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

Misi adalah rumusan umum mengenai upaya-upaya yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan visi. Rumusan misi yang baik membantu lebih jelas penggambaran visi yang ingin dicapai dan menguraikan upaya-upaya apa yang harus dilakukan. Dalam suatu dokumen perencanaan, rumusan misi menjadi penting untuk memberikan kerangka bagi tujuan dan sasaran serta arah kebijakan yang ingin dicapai dan menentukan jalan yang akan ditempuh untuk mencapai visi. Dalam kerangka keterpaduan pembangunan nasional dan provinsi, misi pembangunan Kabupaten Serang Tahun 2026 - 2046 merupakan wujud komitmen seluruh masyarakat Kabupaten Serang untuk mendukung pencapaian misi pembangunan Provinsi Banten dan misi pembangunan nasional.

Dalam rangka untuk mencapai visi sebagaimana tersebut di atas, maka dirumuskan beberapa misi hingga Tahun 2046 yang harus diwujudkan yang meliputi.

1. Mewujudkan kawasan permukiman yang layak dan bebas kumuh yang berwawasan lingkungan;
2. Mengendalikan perkembangan permukiman dengan memperhatikan fungsi konservasi dan fungsi kawasan lainnya sesuai arahan rencana tata ruang yang berlaku;
3. Mewujudkan pelayanan infrastruktur permukiman yang berkualitas;
4. Mewujudkan pengembangan permukiman dan infrastruktur yang didukung oleh kerja sama pemerintah, swasta dan masyarakat;
5. Meningkatkan pemanfaatan sumber pembiayaan baru dan optimalisasi program yang ada.

2.2 Tujuan dan Sasaran Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Tujuan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang adalah

1. Mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan;
2. Mewujudkan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu; dan
3. Mewujudkan kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang berwawasan lingkungan.

Sasaran Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang sebagai berikut :

1. Terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni;
2. Terwujudnya peningkatan kualitas dan daya dukung perumahan dan kawasan permukiman;
3. Terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman yang berwawasan lingkungan;
4. Terwujudnya pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu;
5. Terwujudnya pemenuhan kebutuhan prasarana sarana utilitas yang terintegrasi dan terpadu (keterpaduan infrastruktur); dan
6. Terbentuknya kelembagaan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien.

2.3 Kebijakan dan Strategi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

Dalam upaya mencapai visi dan misi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Serang maka dirumuskan kebijakan dan strategi untuk mencapainya. Rumusan kebijakan dan strategi PKP yang akan diterapkan berdasarkan rumusan kebutuhan produk kebijakan baik kebijakan pembangunan tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten termasuk kebijakan spasial RTRWN, RTRW Provinsi Banten dan RTRW Kabupaten Serang.



Tabel 2.1 Kebijakan dan Strategi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang

No.	Misi	Kebijakan	Strategi
1	Mewujudkan kawasan permukiman yang layak dan bebas kumuh yang berwawasan lingkungan	1. Penyediaan rumah layak huni bagi seluruh golongan masyarakat dengan memanfaatkan Lahan secara proporsional	a. Mendorong pengembangan Kawasan permukiman baru dengan memperhatikan hunian berimbang b. Mengendalikan pembangunan perumahan yang dilakukan swadaya c. Mengembangkan hunian vertikal di kawasan perkotaan dengan memperhatikan daya dukung lingkungan d. Kerja sama antara sektoral baik vertikal maupun horizontal serta melibatkan swasta dalam peningkatan kualitas rumah tidak layak huni
		2. Penataan permukiman di sempadan sungai, situ dan jaringan SUTET	a. Mengembangkan permukiman di sempadan sungai, situ dan jaringan sutet b. Penataan bangunan dan lingkungan permukiman c. Mengembangkan aksesibilitas dan sistem sirkulasi d. Mengembangkan fungsi campuran (<i>mixed use</i>) e. Mengembangkan RTH secara maksimal f. Melakukan penertiban kawasan permukiman yang berada pada kawasan <i>negative list</i>
		3. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh	a. Menata kawasan permukiman padat kumuh b. Memenuhi kebutuhan infrastruktur kawasan permukiman kumuh c. Meremajakan kawasan tidak layak huni dengan dilengkapi dengan PSU yang memadai dan berkualitas
		4. Penyediaan perumahan yang dapat menjangkau seluruh masyarakat serta dilengkapi sarana prasarana yang lengkap dan terintegrasi	a. Mengembangkan rumah secara vertikal/susun sewa (rusunawa) di perkotaan dan di sekitar kawasan industri c. Mengembangkan rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan melibatkan sektor swasta
2	Mengendalikan pengembangan permukiman dengan memperhatikan fungsi konservasi dan fungsi kawasan lainnya sesuai arahan Rencana Tata Ruang yang berlaku	1. Pengendalian pembangunan perumahan pengembang	a. Meningkatkan pengaturan pemanfaatan lahan perumahan dan permukiman sesuai RTRW Kabupaten Serang b. Memperketat proses perijinan pembangunan perumahan sesuai dengan arahan zonasi
		2. Perlindungan terhadap kawasan <i>negative list</i> dan kawasan lindung	a. Meningkatkan pengaturan pemanfaatan lahan perumahan dan permukiman sesuai RTRW Kabupaten Serang b. Meningkatkan pengawasan pemanfaatan lahan pada kawasan <i>negative list</i> dan kawasan lindung c. Mengembangkan kawasan hunian dengan memperhatikan lahan sawah yang dilindungi
		3. Penyusunan Rencana Tata Ruang agar masyarakat memiliki kepastian hukum untuk memanfaatkan ruang	a. Menyusun RDTR dan RTBL terutama pada kawasan perkotaan b. Percepatan Prolegda bagi produk perencanaan RDTR
3	Mewujudkan pelayanan infrastruktur permukiman dan perkotaan yang berkualitas	1. Penyediaan sarana dan prasarana perkotaan yang lebih terarah dan terintegrasi	a. Meningkatkan cakupan pelayanan b. Meningkatkan kapasitas debit produksi air bersih
		2. Penyehatan lingkungan (sanitasi lingkungan)	a. Menyediakan sistem drainase kota yang tertata b. Meningkatkan sistem pengelolaan sampah yang berkelanjutan



No.	Misi	Kebijakan	Strategi
			c. Meningkatkan cakupan pelayanan air limbah yang sesuai kebutuhan
4	Mewujudkan pengembangan permukiman dan infrastruktur yang didukung oleh kerja sama pemerintah, swasta dan masyarakat	Pemantapan kerja sama dan kelembagaan antara pemerintah pusat maupun daerah, pihak swasta, dan lembaga swadaya masyarakat	a. Meningkatkan kapasitas kelembagaan permukiman b. Mendorong koordinasi lintas daerah kabupaten/kota dalam penyediaan permukiman
5	Meningkatkan kapasitas pembiayaan ditingkat pemerintah maupun masyarakat dalam pengembangan permukiman Dan infrastruktur dengan memanfaatkan sumber-sumber pembiayaan baru dan Optimalisasi program permukiman yang ada.	Pengembangan potensi sumber-sumber pembiayaan pemerintah dan masyarakat yang dapat digunakan oleh kepentingan pengembangan dan pembangunan perumahan dan permukiman	a. Mengefektifkan sumber pembiayaan dari pemerintah dan swasta b. Mengembangkan instrumen pembiayaan non konvensional berbasis masyarakat c. Meningkatkan kapasitas pembiayaan perumahan dan infrastruktur permukiman melalui pemanfaatan sumber pembiayaan baru dan optimalisasi program permukiman yang ada.

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

2.4 Rencana dan Arahan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang

2.4.1 Pembagian Delineasi Lingkungan Hunian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri dari lebih dari satu satuan permukiman. Secara lebih luas, lingkungan hunian adalah area geografis tertentu yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat interaksi sosial antar warga. Lingkungan Hunian di Kabupaten Serang dibedakan dalam sebagai berikut:

1. Lingkungan Hunian Perkotaan dengan area di dalam kota yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia, yang terdiri dari berbagai jenis bangunan perumahan, serta fasilitas dan infrastruktur pendukungnya. Ini mencakup rumah, jalan, taman, dan fasilitas umum lainnya yang mendukung kehidupan sehari-hari di lingkungan perkotaan.
2. Lingkungan Hunian Perdesaan, area di dalam perdesaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia, yang terdiri dari berbagai jenis bangunan perumahan, serta fasilitas dan infrastruktur pendukungnya. Ini mencakup rumah, jalan, taman, dan fasilitas umum lainnya yang mendukung kehidupan sehari-hari di lingkungan perdesaan.

Rencana pembagian Delineasi Lingkungan Hunian di Kabupaten Serang menggunakan pendekatan batas-batas administratif dengan cakupan luasan merupakan luasan kecamatan sebagai Lingkungan Hunian (LH) dan di tiap kelurahan atau desa merupakan Satuan Permukiman (SP), secara detail pembagian delineasi sebagai berikut :

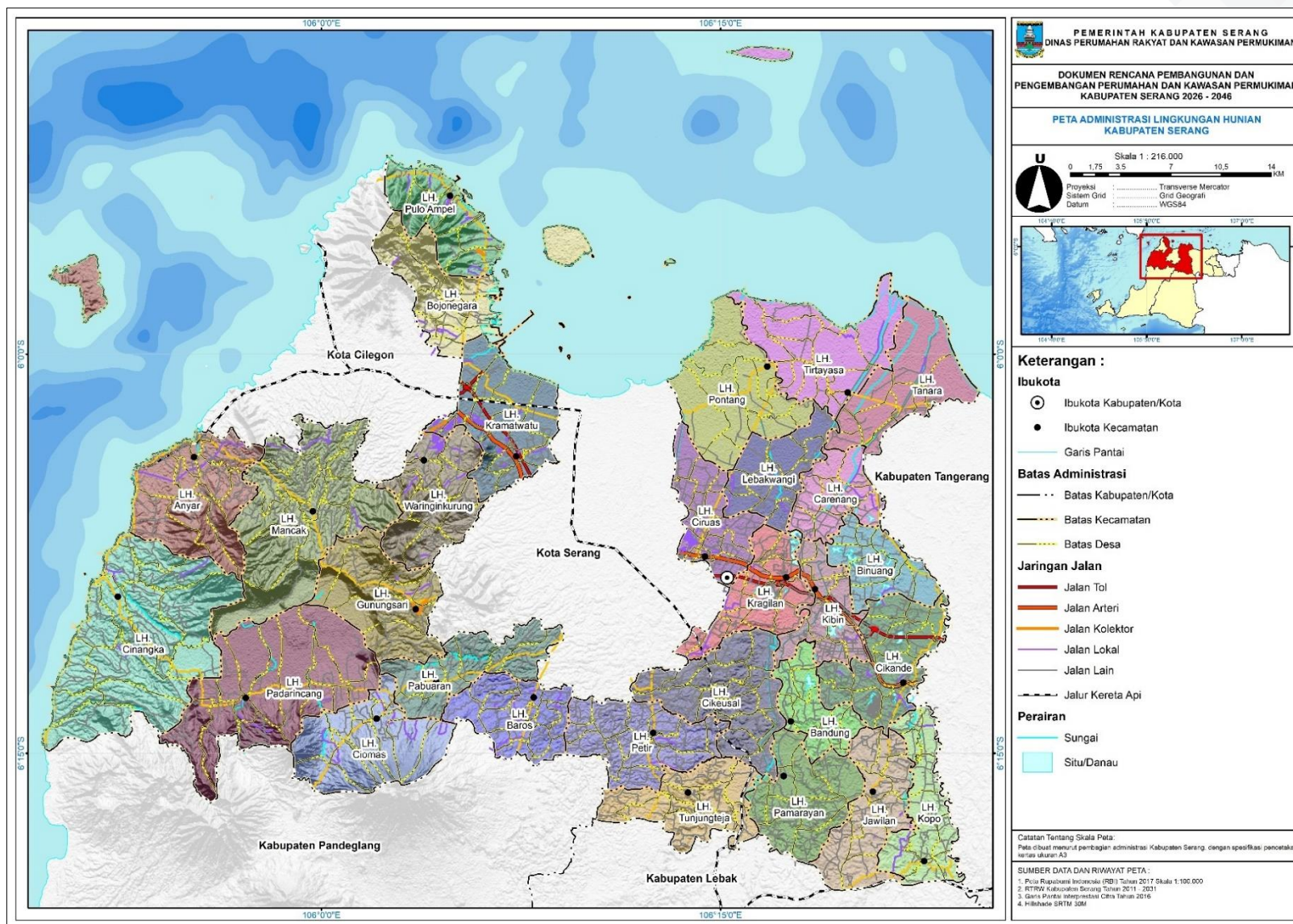
Tabel 2.2 Rencana Pembagian Delineasi Lingkungan Hunian Kabupaten Serang

No.	Rencana Lingkungan Hunian (LH)	Rencana Satuan Permukiman (SP)	Luas (Ha)	Luas Permukiman Rencana (Ha)	Luas Permukiman Eksisting (Ha)
1	Anyar	12	6.941,6	950,9	481,2
2	Bandung	8	2.525,5	581,3	211,4
3	Baros	14	3.725,6	1.100,6	325,2
4	Binuang	7	2.935,9	597,9	208,8
5	Bojonegara	10	4.038,5	1.783,8	315,3
6	Carenang	8	2.833,2	672,9	201,6
7	Cikande	13	4.854,2	1.400,8	634,4
8	Cikeusal	17	5.668,1	3.139,8	501,4
9	Cinangka	14	12.217,7	1.063,9	512,4
10	Ciomas	11	5.618,1	1.030,4	199,6
11	Ciruas	15	3.528,6	1.332,8	542,2
12	Gunung Sari	9	5.255,7	412,0	116,7



No.	Rencana Lingkungan Hunian (LH)	Rencana Satuan Permukiman (SP)	Luas (Ha)	Luas Permukiman Rencana (Ha)	Luas Permukiman Eksisting (Ha)
13	Jawilan	9	4.420,9	1,032,4	498,9
14	Kibin	9	2.995,4	875,5	271,9
15	Kopo	10	3.782	1,941,8	397,9
16	Kragilan	12	3.761,8	2,184,2	569,9
17	Kramatwatu	15	5.523,3	1,562,3	897,0
18	Lebak Wangi	10	3.440,6	719,5	261,4
19	Mancak	14	9.678,4	579,2	260,1
20	Pabuaran	8	3.930,1	1,739,2	252,2
21	Padarincang	14	9.981,8	880,5	496,0
22	Pamarayan	10	4.537,1	2,412,6	519,1
23	Petir	15	4.781,9	2,672,5	470,4
24	Pontang	11	6.018,7	252,5	288,5
25	Pulo Ampel	9	4.273,7	758,5	279,4
26	Tanara	9	4.893,3	302,3	195,6
27	Tirtayasa	14	6.054,9	421,0	334,0
28	Tunjung Teja	8	4.294,4	1,458,4	354,6
29	Waringinkurung	11	4.703,1	2,199,7	394,5
Jumlah		326	147.213,9	36.059,2	10.991,3

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025



Gambar 2.1 Peta Sebaran Administrasi Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



2.4.2 Pembangunan dan Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Perdesaan

Keterkaitan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Lingkungan Hunian Perdesaan dalam PP Nomor 14 Tahun 2016 sebagaimana pasal 49 dilakukan untuk mewujudkan keserasian dan keseimbangan antara Lingkungan Hunian Perkotaan dan Lingkungan Hunian Perdesaan yang saling mendukung dengan tujuan untuk menjaga

1. Hubungan fungsional antar peran perkotaan dengan perdesaan yang saling mendukung;
2. Keserasian dan keseimbangan kualitas pembangunan perkotaan dan perdesaan;
3. Fungsi kawasan perdesaan dan perkotaan yang sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah.

Sebagai salah satu yang membedakan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Lingkungan Perdesaan dalam Karakteristik masyarakat yang ada di dalamnya, luasan Lingkungan Hunian **Perkotaan ± 13.685,16 Ha** dan luasan Lingkungan Hunian **Perdesaan ± 23.545,97 Ha**.

Tabel 2.3 Sebaran Luasan Rencana Karakteristik dan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Lingkungan Hunian Perdesaan

No	Lingkungan Hunian	Karakteristik Lingkungan Hunian	Luasan (Ha)
1	Anyar	Perdesaan	950,86
2	Bandung	Perkotaan	625,02
3	Baros	Perdesaan	1.106,58
4	Binuang	Perkotaan	656,84
5	Bojonegara	Perkotaan	1.789,49
6	Carenang	Perdesaan	677,19
7	Cikande	Perkotaan	1.413,48
8	Cikeusal	Perkotaan	3.152,29
9	Cinangka	Perdesaan	1.168,80
10	Ciomas	Perdesaan	1.030,22
11	Ciruas	Perkotaan	1.348,43
12	Gunungsari	Perdesaan	416,66
13	Jawilan	Perdesaan	1.158,39
14	Kibin	Perkotaan	874,36
15	Kopo	Perdesaan	2.049,18
16	Kragilan	Perkotaan	2.263,48
17	Kramatwatu	Perkotaan	1.561,78
18	Lebakwangi	Perdesaan	744,15
19	Mancak	Perdesaan	674,84
20	Pabuaran	Perdesaan	1.739,06
21	Padarincang	Perdesaan	896,52
22	Pamarayan	Perdesaan	2.433,97
23	Petir	Perdesaan	2.674,49
24	Pontang	Perdesaan	364,20



No	Lingkungan Hunian	Karakteristik Lingkungan Hunian	Luasan (Ha)
25	Pulo Ampel	Perdesaan	788,53
26	Tanara	Perdesaan	410,88
27	Tirtayasa	Perdesaan	533,95
28	Tunjungteja	Perdesaan	1.512,32
29	Waringinkurung	Perdesaan	2.215,17
Jumlah Luasan Keseluruhan (ha)			37.231,13

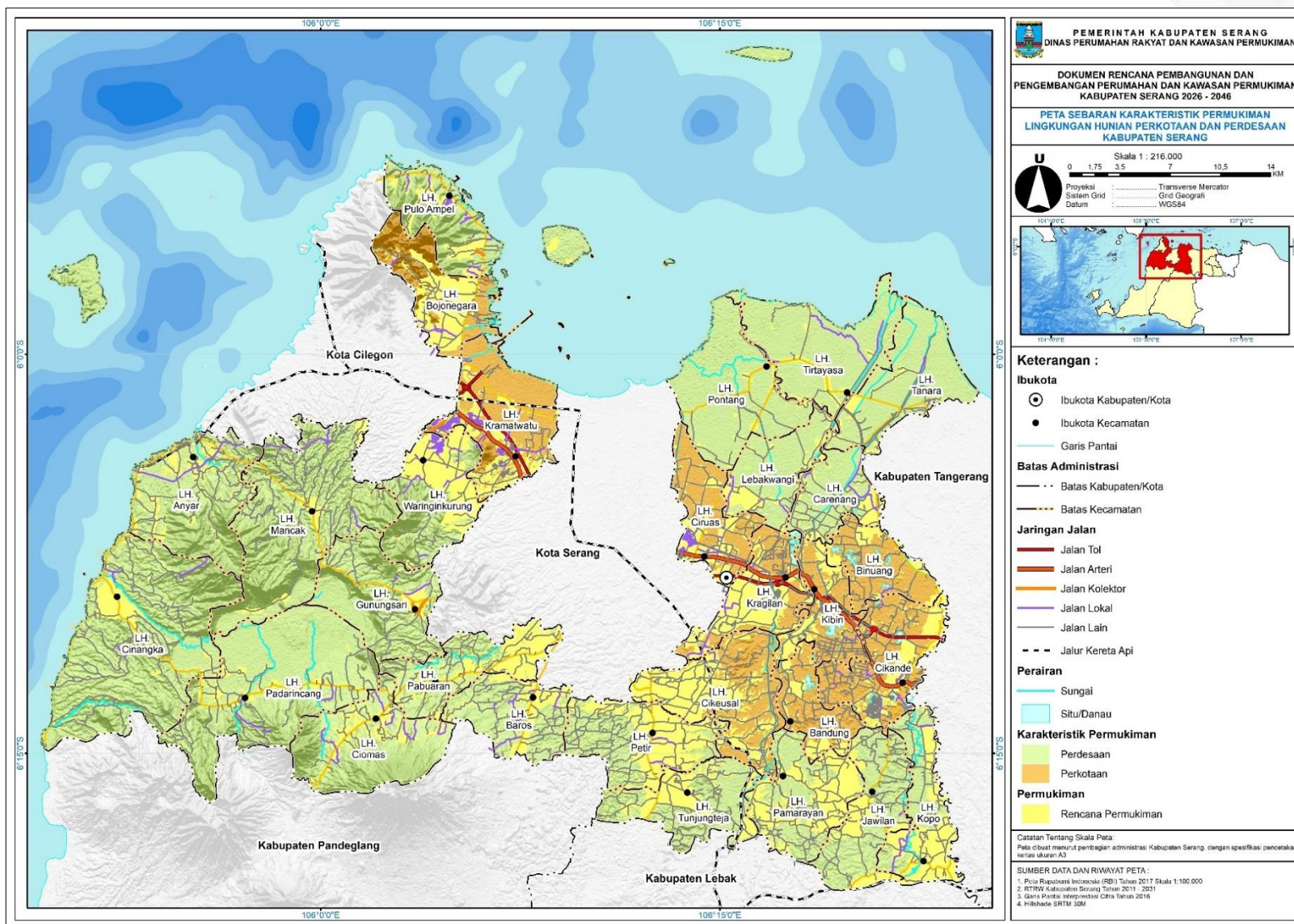
Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Arahan Fungsi Pengembangan dan Pembangunan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Lingkungan Hunian Perdesaan sebagai berikut:

1. Lingkungan Hunian Perkotaan mendukung kegiatan utama selain atau yang bukan pertanian sedangkan.
2. Lingkungan Hunian Perdesaan mendukung kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam.

Arahan Pembangunan dan Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan Dan Lingkungan Perdesaan dilakukan dengan pengaturan sebagai berikut :

1. Arahan pengaturan pembangunan hunian perkotaan meliputi:
 - a. Pembangunan perumahan dan permukiman layak huni melalui perwujudan hunian berimbang;
 - b. Penyediaan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan ber ketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - d. Peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, komersial, umum, dan khusus;
 - e. Pemenuhan keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; dan
 - f. Pemenuhan keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang.
2. Arahan pengaturan pengembangan lingkungan hunian perdesaan meliputi:
 - a. Peningkatan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - b. Peningkatan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan ber ketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - c. Peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, umum, dan khusus; dan
 - d. Keserasian perumahan dan permukiman dengan kawasan perdesaan.



Gambar 2.2 Peta Sebaran Karakteristik Permukiman Lingkungan Hunian Perkotaan dan Perdesaan Kabupaten Serang



2.4.3 Kebutuhan Penyediaan Rumah dan Ketersediaan Lahan Lingkungan Hunian

1. Penyediaan Rumah (Backlog)

Rencana dalam pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat, baik secara kuantitas maupun kualitas, dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti jumlah penduduk, daya beli, dan ketersediaan lahan. Ini mencakup penyediaan rumah layak huni, serta sarana, prasarana, dan utilitas umum yang mendukung.

Kebutuhan penyediaan rumah adalah pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal yang layak, aman, dan nyaman, baik secara fisik maupun sosial. Hal ini mencakup penyediaan rumah yang memenuhi standar minimal luas, sanitasi, akses air bersih, serta ketahanan bangunan. Penyediaan rumah mendasar pada kebutuhan rumah (backlog) pada tahun penyusunan dan tahun proyeksi sampai dengan tahun 2045.

Tabel 2.4 Kebutuhan Penyediaan Rumah di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang

No.	Lingkungan Hunian	Penduduk (Jiwa)		GAP Jumlah Penduduk 2024 dengan 2045 (Jiwa)	Kebutuhan Rumah Pada Tahun 2045	Backlog Rumah Saat Ini	Total Backlog Hingga 2045
		Eksisting 2024	Proyeksi 2045				
1	Anyar	63.100	83.623	20.523	5.131	- 4.471	- 9.602
2	Bandung	42.463	67.755	25.292	6.323	- 1.689	- 8.012
3	Baros	66.299	88.962	22.663	5.666	- 4.553	- 10.219
4	Binuang	35.643	48.224	12.581	3.145	- 1.212	- 4.357
5	Bojonegara	54.236	80.031	25.795	6.449	- 6.213	- 12.662
6	Carenang	43.897	62.285	18.388	4.597	- 1.684	- 6.281
7	Cikande	121.228	176.686	55.458	13.864	- 4.263	- 18.127
8	Cikeusal	85.462	121.010	35.548	8.887	- 6.152	- 15.039
9	Cinangka	65.868	86.034	20.166	5.042	- 4.280	- 9.322
10	Ciomas	48.844	65.269	16.425	4.106	- 1.017	- 5.123
11	Ciruas	88.803	120.149	31.346	7.837	- 4.654	- 12.491
12	Gunung Sari	26.458	39.284	12.826	3.206	- 2.265	- 5.471
13	Jawilan	67.417	87.875	20.458	5.115	- 3.564	- 8.679
14	Kibin	64.905	71.472	6.567	1.642	- 2.441	- 4.083
15	Kopo	60.199	74.653	14.454	3.613	- 2.072	- 5.685
16	Kragilan	88.584	107.145	18.561	4.640	- 3.373	- 8.013
17	Kramatwatu	107.154	141.419	34.265	8.566	- 3.862	- 12.428
18	Lebak Wangi	42.787	61.087	18.300	4.575	- 1.598	- 6.173
19	Mancak	53.389	66.622	13.233	3.308	- 3.758	- 7.066
20	Pabuaran	49.612	64.266	14.654	3.664	- 910	- 4.574
21	Padarincang	78.457	101.420	22.963	5.741	- 5.646	- 11.387
22	Pamarayan	67.178	101.401	34.223	8.556	- 4.828	- 13.384
23	Petir	69.010	105.896	36.886	9.221	- 4.443	- 13.664
24	Pontang	51.422	77.618	26.196	6.549	- 3.182	- 9.731
25	Pulo Ampel	42.240	56.328	14.088	3.522	- 3.322	- 6.844
26	Tanara	48.099	63.480	15.381	3.845	- 1.626	- 5.471



No.	Lingkungan Hunian	Penduduk (Jiwa)		GAP Jumlah Penduduk 2024 dengan 2045 (Jiwa)	Kebutuhan Rumah Pada Tahun 2045	Backlog Rumah Saat Ini	Total Backlog Hingga 2045
		Eksisting 2024	Proyeksi 2045				
27	Tirtayasa	52.472	79.366	26.894	6.724	- 2.929	- 9.653
28	Tunjung Teja	52.235	76.920	24.685	6.171	- 1.457	- 7.628
29	Waringinkurung	54.334	76.459	22.125	5.531	- 2.976	- 8.507
Total		1.791.795	2.521.425	729.630	165.237	- 94.440	- 259.677

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Total kebutuhan penyediaan rumah sampai dengan akhir tahun proyeksi tahun 2045 adalah $\pm$ 259.677 unit yang tersebar dilingkungan hunian perkotaan dan perdesaan di wilayah Kabupaten Serang.

Penyediaan rumah yang memadai menjadi krusial karena rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, selain pangan dan sandang. Pemerintah dan pihak terkait perlu bekerja sama untuk memastikan ketersediaan rumah yang terjangkau dan berkualitas bagi seluruh lapisan masyarakat.

Arahan kebutuhan penyediaan rumah lingkungan hunian adalah perencanaan dan strategi untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, dengan memperhatikan berbagai aspek seperti jumlah penduduk, ketersediaan lahan, dan kualitas lingkungan. Ini melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, pengembang, dan masyarakat, untuk memastikan ketersediaan rumah yang terjangkau dan berkelanjutan. Aspek-aspek penting dalam arahan kebutuhan penyediaan rumah lingkungan hunian:

- Perencanaan yang matang;** meliputi analisis proyeksi jumlah penduduk, kebutuhan lahan, dan penyusunan rencana pembangunan perumahan yang terintegrasi dengan tata ruang wilayah.
- Penyediaan rumah yang beragam;** memperhatikan berbagai jenis kebutuhan perumahan, termasuk rumah tapak, rumah susun, dan rumah khusus untuk kelompok masyarakat tertentu.
- Peningkatan kualitas lingkungan;** memastikan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai di lingkungan perumahan, serta menjaga kelestarian lingkungan.
- Penyediaan rumah yang terjangkau;** mempertimbangkan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki atau menyewa rumah, melalui berbagai program bantuan dan subsidi.
- Pengembangan sistem penyediaan perumahan yang berkeadilan;** memastikan bahwa semua masyarakat memiliki akses yang sama terhadap perumahan yang layak, tanpa diskriminasi.
- Pengendalian harga tanah;** mencegah spekulasi harga tanah yang dapat menghambat penyediaan perumahan bagi masyarakat.
- Peningkatan efisiensi dalam industri perumahan;** mendorong penggunaan teknologi dan praktik terbaik dalam pembangunan perumahan untuk menekan biaya dan meningkatkan kualitas.

Dalam penyediaan rumah lingkungan hunian pihak-pihak yang terlibat dalam mengimplementasi arahan penyediaan rumah sebagai berikut:

- Pemerintah;** bertanggung jawab dalam penyusunan kebijakan, perencanaan, regulasi, dan penyediaan anggaran untuk pembangunan perumahan.



- b. **Pengembang**; bertugas membangun dan memasarkan perumahan sesuai dengan standar dan kebutuhan masyarakat.
- c. **Masyarakat**; berperan aktif dalam proses perencanaan, pembangunan, dan pemeliharaan lingkungan perumahan.

Arah kebijakan dalam rangka penyediaan akses perumahan dan permukiman layak, aman dan terjangkau adalah meningkatkan akses masyarakat secara bertahap terhadap perumahan layak, aman dan terjangkau untuk mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh. Strategi dilakukan melalui tiga pendekatan utama, yakni pendekatan dari sisi permintaan (*demand side*), dari sisi pasokan (*supply side*), dan *enabling environment*.

a. Strategi dari sisi permintaan (*demand side*) melalui:

- 1) Pemantapan sistem pembiayaan primer dan sekunder perumahan dalam rangka mewujudkan pembiayaan perumahan yang murah, termasuk optimalisasi pemanfaatan sumber pembiayaan jangka panjang seperti Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan dana jaminan sosial/ pensiun;
- 2) Reformasi subsidi perumahan yang lebih efisien dan berkelanjutan;
- 3) Perluasan fasilitas pembiayaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap dan membangun rumah secara swadaya.

b. Strategi dari sisi pasokan (*supply side*):

- 1) Peningkatan keterpaduan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dengan sistem transportasi;
- 2) Peningkatan efisiensi lahan untuk penyediaan perumahan melalui *inclusive urban renewal* dan konsolidasi tanah dalam rangka penanganan permukiman kumuh perkotaan;
- 3) Pengembangan sistem penyediaan perumahan yang serasi dengan tata ruang dan terpadu dengan layanan infrastruktur dasar permukiman;
- 4) Pembentukan dan peningkatan peran badan perumahan publik dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman di perkotaan;
- 5) Pemanfaatan tanah milik negara/BUMN untuk mendukung penyediaan perumahan bagi MBR.

c. Strategi dari aspek *enabling environment*:

- 1) Penguatan implementasi standar keamanan dan kelayakan bangunan;
- 2) Penguatan implementasi kemudahan perizinan dan administrasi pertanahan untuk perumahan;
- 3) Peningkatan kapasitas pemerintah/pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha;
- 4) Peningkatan kolaborasi dan kemitraan pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha.

2. Ketersediaan Penyediaan Lahan

Pengertian Penyediaan lahan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman adalah melihat sejauh mana lahan permukiman di Kabupaten Serang mampu menampung akan kebutuhan rumah sampai dengan akhir tahun proyeksi dihitung berdasarkan kondisi luasan lahan eksisting dan dilakukan overlay terhadap kondisi luasan rencana dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

Ketersediaan penyediaan lahan untuk lingkungan hunian mengacu pada ketersediaan lahan yang sesuai dan memadai untuk pembangunan perumahan, serta ketersediaan infrastruktur dan fasilitas yang mendukung kehidupan layak di lingkungan tersebut. Ini mencakup aspek ketersediaan lahan secara fisik, kelayakan lahan, serta ketersediaan

prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) seperti jalan, drainase, air bersih, dan lain-lain. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Ketersediaan Lahan Hunian:

- a. **Kesesuaian Lahan;** lahan harus sesuai untuk dibangun perumahan, mempertimbangkan kondisi tanah, topografi, dan risiko bencana.
- b. **Peruntukan Lahan;** lahan harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan memiliki peruntukan sebagai kawasan permukiman.
- c. **Aksesibilitas;** lahan harus mudah diakses dan terhubung dengan fasilitas umum dan layanan lainnya.
- d. **Ketersediaan PSU;** lingkungan hunian yang layak membutuhkan ketersediaan PSU seperti jalan, drainase, air bersih, listrik, dan fasilitas umum lainnya.
- e. **Daya Dukung Lahan;** lahan harus mampu menampung jumlah penduduk yang akan tinggal di lingkungan tersebut dengan layak dan berkelanjutan.
- f. **Aspek Lingkungan;** pembangunan perumahan juga harus mempertimbangkan dampaknya terhadap lingkungan dan keberlanjutan.

Tantangan dalam Penyediaan Lahan Hunian:

- a. **Keterbatasan Lahan;** ketersediaan lahan, terutama di daerah perkotaan, semakin terbatas dan harga lahan semakin mahal.
- b. **Peningkatan Kebutuhan;** pertumbuhan penduduk yang pesat meningkatkan kebutuhan akan perumahan.
- c. **Tuntutan Kualitas;** masyarakat semakin menuntut lingkungan hunian yang berkualitas, aman, nyaman, dan berkelanjutan.

Pentingnya Perencanaan dan Pengelolaan Lahan:

- a. **Perencanaan Tata Ruang;** Perencanaan tata ruang yang matang diperlukan untuk mengalokasikan lahan secara optimal untuk perumahan dan fasilitas umum.
- b. **Pengembangan Berkelanjutan;** Pengembangan perumahan harus memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, termasuk pelestarian lingkungan dan efisiensi penggunaan sumber daya.
- c. **Kerja sama Stakeholders;** Pemerintah, pengembang, dan masyarakat perlu bekerja sama untuk memastikan ketersediaan lahan hunian yang layak dan terjangkau.

Dengan perencanaan yang matang dan pengelolaan yang baik, ketersediaan lahan untuk lingkungan hunian yang layak dapat terpenuhi, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.



Tabel 2.5 Rencana Kebutuhan Penyediaan Lahan di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang

No.	Lingkungan Hunian	Satuan Permukiman (SP)	Luas (Ha)	Luas Permukiman Rencana (Ha)	Luas Permukiman Eksisting (Ha)	Ketersediaan Lahan (Ha)	Ketersediaan Lahan Bersih (Ha)	Pertumbuhan Penduduk 2024-2045 (Jiwa)	Kebutuhan Rumah/Backlog 2024- 2045 (Unit)	Maksimal Tampung Rumah (Ha)	Kebutuhan Tambahan Permukiman 2024 – 2045 (Ha)	Balance (Ha)
1	Anyar	12	6.941,55	950,86	481,16	469,70	281,82	20.523	- 9.602	28.181,75	92,18	189,64
2	Bandung	8	2.525,47	581,25	211,38	369,87	221,92	25.292	- 8.012	22.192,24	76,91	145,01
3	Baros	14	3.725,57	1.100,59	325,21	775,38	465,23	22.663	- 10.219	46.522,50	98,10	367,13
4	Binuang	7	2.935,95	597,94	208,78	389,16	233,50	12.581	- 4.357	23.349,60	41,83	191,67
5	Bojonegara	10	4.038,51	1.783,76	315,28	1.468,48	881,09	25.795	- 12.662	88.108,55	121,55	759,53
6	Carenang	8	2.833,16	672,91	201,59	471,33	282,80	18.388	- 6.281	28.279,55	60,30	222,50
7	Cikande	13	4.854,21	1.401,84	634,38	767,46	460,48	55.458	- 18.127	46.047,56	174,02	286,45
8	Cikeusal	17	5.668,05	3.139,80	501,43	2.638,37	1.583,02	35.548	- 15.039	158.302,27	144,38	1.438,65
9	Cinangka	14	12.217,70	1.063,93	512,40	551,54	330,92	20.166	- 9.322	33.092,20	89,49	241,43
10	Ciomas	11	5.618,09	1.030,41	199,61	830,80	498,48	16.425	- 5.123	49.847,94	49,18	449,30
11	Ciruas	15	3.528,61	1.332,78	542,20	790,57	474,34	31.346	- 12.491	47.434,45	119,91	354,44
12	Gunung Sari	9	5.255,67	412,01	116,69	295,32	177,19	12.826	- 5.471	17.719,09	52,53	124,66
13	Jawilan	9	4.420,87	1.032,41	498,89	533,52	320,11	20.458	- 8.679	32.011,22	83,31	236,80
14	Kibin	9	2.995,38	875,52	271,86	603,66	362,20	6.567	- 4.083	36.219,87	39,19	323,00
15	Kopo	10	3.782,01	1.941,81	397,89	1.543,92	926,35	14.454	- 5.685	92.635,12	54,58	871,77
16	Kragilan	12	3.761,77	2.184,24	569,89	1.614,35	968,61	18.561	- 8.013	96.861,10	76,93	891,68
17	Kramatwatu	15	5.523,29	1.562,29	896,98	665,30	399,18	34.265	- 12.428	39.918,11	119,31	279,87
18	Lebak Wangi	10	3.440,64	719,53	261,37	458,16	274,90	18.300	- 6.173	27.489,56	59,26	215,63
19	Mancak	14	9.678,37	579,22	260,05	319,17	191,50	13.233	- 7.066	19.150,37	67,84	123,67
20	Pabuaran	8	3.930,12	1.739,23	252,18	1.487,05	892,23	14.654	- 4.574	89.223,14	43,91	848,33
21	Padarincang	14	9.981,78	880,54	495,97	384,57	230,74	22.963	- 11.387	23.074,20	109,31	121,43



No.	Lingkungan Hunian	Satuan Permukiman (SP)	Luas (Ha)	Luas Permukiman Rencana (Ha)	Luas Permukiman Eksisting (Ha)	Ketersediaan Lahan (Ha)	Ketersediaan Lahan Bersih (Ha)	Pertumbuhan Penduduk 2024-2045 (Jiwa)	Kebutuhan Rumah/Backlog 2024- 2045 (Unit)	Maksimal Tampung Rumah (Ha)	Kebutuhan Tambahan Permukiman 2024 – 2045 (Ha)	Balance (Ha)
22	Pamarayan	10	4.537,12	2.412,64	519,12	1.893,51	1.136,11	34.223	- 13.384	113.610,79	128,48	1.007,62
23	Petir	15	4.781,88	2.672,47	470,42	2.202,06	1.321,23	36.886	- 13.664	132.123,30	131,18	1.190,05
24	Pontang	11	6.018,67	252,47	288,49	- 36,02	- 21,61	26.196	- 9.731	- 2.161,07	93,42	- 115,03
25	Pulo Ampel	9	4.273,72	758,47	279,36	479,11	287,47	14.088	- 6.844	28.746,71	65,70	221,77
26	Tanara	9	4.893,29	302,28	195,63	106,65	63,99	15.381	- 5.471	6.399,14	52,52	11,47
27	Tirtayasa	14	6.054,90	420,95	333,97	86,99	52,19	26.894	- 9.653	5.219,15	92,67	- 40,47
28	Tunjung Teja	8	4.294,41	1.458,43	354,64	1.103,79	662,28	24.685	- 7.628	66.227,60	73,23	589,05
29	Waringinkurung	11	4.703,10	2.199,66	394,52	1.805,14	1.083,08	22.125	- 8.507	108.308,23	81,67	1.001,41
Total Kabupaten Serang		326	147.213,87	36.060,25	10.991,34	25.068,90	15.041,34	729.630	- 259.677	1.504.134,22	2.493	12.548,45

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Arahan kebutuhan penyediaan lahan untuk lingkungan hunian, terutama di perkotaan, melibatkan perencanaan yang matang dan komprehensif. Hal ini mencakup identifikasi dan inventarisasi lahan yang tersedia, analisis kelayakan lahan, serta potensi lahan untuk pengembangan perumahan. Penyediaan lahan juga harus mempertimbangkan berbagai aspek, baik internal (seperti bentuk tapak, rencana peruntukan, intensitas bangunan) maupun eksternal (seperti aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, dan utilitas). beberapa arahan penting dalam penyediaan lahan untuk lingkungan hunian:

a. Perencanaan Tata Ruang

- 1) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); RTRW dan RDTR menjadi acuan utama dalam menentukan lokasi dan luasan lahan untuk perumahan, termasuk ruang terbuka hijau.
- 2) Kawasan Siap Bangun (Kasiba); Kasiba merupakan bagian dari upaya penyediaan lahan untuk perumahan di perkotaan, yang dapat dilakukan di atas tanah negara atau tanah hak.
- 3) Hunian Berimbang; Konsep ini menekankan pentingnya keseimbangan antara pembangunan rumah untuk berbagai kelompok masyarakat, termasuk rumah umum dan komersial.

b. Aspek Lahan

- 1) Identifikasi dan Inventarisasi; Lahan yang tersedia harus diidentifikasi dan diinventarisasi secara detail, termasuk status kepemilikan, luas, dan karakteristik fisik.
- 2) Verifikasi dan Analisis Kelayakan; Kelayakan lahan harus diverifikasi, termasuk aspek teknis (seperti kemiringan lahan, jenis tanah), aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, dan dampak lingkungan.
- 3) Analisis Potensi Lahan; Potensi lahan untuk pengembangan perumahan harus dianalisis secara komprehensif, termasuk potensi pengembangan ke arah vertikal (misalnya, pembangunan apartemen).

c. Aspek Lingkungan

- 1) Ruang Terbuka Hijau (RTH); Penyediaan RTH yang memadai sangat penting untuk menjaga keseimbangan ekologi, menyediakan area rekreasi, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.
- 2) Pengendalian Dampak Lingkungan; Pembangunan perumahan harus memperhatikan dampak terhadap lingkungan, seperti pengendalian air larian, pengelolaan limbah, dan pelestarian keanekaragaman hayati.
- 3) Mitigasi Bencana; Perencanaan lingkungan hunian juga harus mempertimbangkan risiko bencana alam dan menyediakan ruang untuk mitigasi dan evakuasi.

d. Aspek Sosial dan Ekonomi

- 1) Keterjangkauan Harga; Penyediaan lahan harus mempertimbangkan keterjangkauan harga rumah bagi berbagai kelompok masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah.
- 2) Aksesibilitas; Lokasi perumahan harus mudah diakses oleh berbagai moda transportasi, termasuk angkutan umum.
- 3) Ketersediaan Fasilitas Umum; Perumahan harus dilengkapi dengan fasilitas umum yang memadai, seperti sekolah, puskesmas, tempat ibadah, dan pusat perbelanjaan.

e. Pemanfaatan Tanah

- 1) Konsolidasi Tanah; Konsolidasi tanah dapat dilakukan oleh pemilik tanah untuk memudahkan pengembangan perumahan.



- 2) Peralihan atau Pelepasan Hak; Peralihan atau pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan oleh pemilik tanah untuk tujuan pembangunan.
- 3) Pengadaan Tanah; Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan perumahan, dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan memperhatikan arahan-arahan ini, diharapkan penyediaan lahan untuk lingkungan hunian dapat berjalan dengan baik, menciptakan lingkungan yang nyaman, sehat, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

3. Arahan Penyediaan Lahan

Ketentuan Hukum Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pemerintah Indonesia dengan IDB sebagai pihak pemberi pinjaman bersepakat terkait kebijakan pengadaan tanah untuk mengadopsi hukum dan peraturan Pemerintah Indonesia. Secara lengkap ketentuan pengadaan tanah untuk pembangunan dalam LARAP ini sebagaimana pada Tabel berikut ini:

Tabel 2.6 Ketentuan Hukum Terkait Pengadaan atau Penyediaan Lahan Tanah Untuk Pembangunan

No	Regulasi	Ketentuan
1	UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara	Pasal 1 : Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : 1. Perbendaharaan Negara adalah pengelolaan dan pertanggung jawaban keuangan negara, termasuk investasi dan kekayaan yang dipisahkan, yang ditetapkan dalam APBN dan APBD. 2. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. 3. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Pasal 42 : 1. Menteri Keuangan mengatur pengelolaan barang milik negara. 2. Menteri/pimpinan lembaga adalah Pengguna Barang bagi kementerian negara/lembaga yang dipimpinya. Pasal 49 : 1. Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/ gubernur/bupati/ walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.
2	UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	Pasal 4: 1. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum. 2. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum Pasal 7 : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: a) RTRW; b) Rencana Pembangunan Nasional/Daerah; c) Rencana Strategis; dan d) Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah. Pasal 10 : Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan : a. pertahanan dan keamanan nasional; b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;



No	Regulasi	Ketentuan
		d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal; e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah; i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; j. fasilitas keselamatan umum k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik m. cagar alam dan cagar budaya; n. kantor – kantor Pemerintah / Pemerintah desa; o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah /Pemerintah Daerah; q. prasarana olahraga Pemerintah /Pemerintah Daerah; dan r. pasar umum dan lapangan parkir umum. Pasal 13 : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: a) perencanaan; b) persiapan: c) pelaksanaan; dan d) penyerahan hasil.
3	Perpres No. 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Masyarakat Dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional	Pasal 1 ayat 3 : Penanganan dampak sosial kemasyarakatan adalah penanganan masalah sosial berupa pemberian santunan; untuk pemindahan masyarakat yang menguasai tanah yang akan digunakan untuk pembangunan nasional. Pasal 2 : 1. Lingkup Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan yang diatur dalam Peraturan Presiden ini, diselenggarakan untuk pelaksanaan pembangunan : a. proyek strategis nasional; dan b. non proyek strategis nasional. 2. Proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah proyek yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden mengenai percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional. 3. Non proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diputuskan dalam rapat yang dikoordinasikan oleh kementerian koordinator yang membidangi penyelenggaraan koordinasi bidang perekonomian dengan melibatkan kementerian/lembaga terkait dan/atau Pemerintah Daerah. Pasal 3 : 1. Pemerintah melakukan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan kepada Masyarakat yang menguasai tanah yang digunakan untuk pembangunan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1). 2. Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanah negara atau tanah yang dimiliki oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah. Pasal 4 : Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), memenuhi kriteria : 1. Memiliki identitas atau keterangan kependudukan yang disahkan oleh kecamatan setempat; dan 2. Tidak memiliki hak atas tanah yang dikuasainya. Pasal 5 : Penguasaan tanah oleh Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), memenuhi persyaratan sebagai berikut :



No	Regulasi	Ketentuan
		telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara fisik paling singkat 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus; dan menguasai dan memanfaatkan tanah dengan itikad baik secara terbuka, serta tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh pemilik hak atas tanah dan/atau lurah/kepala desa setempat.
4	Perpres No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum	Pasal 1 : Dalam Perpres ini yang dimaksud dengan : 1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. 2. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah. 3. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Obyek Pengadaan Tanah. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
5	Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum	Pasal 63 : 1. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik. 2. Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah. 3. Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
6	Perpres No. 40/ 2014 tentang Perubahan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum	Pasal 120 : Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang bersumber dari APBD diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Pasal 121 : Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.
7	Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	Pasal 3 : 1. Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada: • Rencana Tata Ruang Wilayah; dan • Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam: 1) 2. Rencana Pembangunan Jangka Menengah, 3. Rencana Strategis; dan 4. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.
8	Permenku No. 78/Pmk.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara	Pasal 1 : Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan : 1. Barang Milik Negara, yang selanjutnya disingkat BMN, adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.



No	Regulasi	Ketentuan
		2. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN. 3. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN. 4. Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. 5. Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan barang dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Pasal 4 : 1. Pemanfaatan BMN dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara. 2. Pemanfaatan BMN dilakukan dengan memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum. 3. Pemanfaatan BMN dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan BMN. 4. BMN yang menjadi objek Pemanfaatan harus ditetapkan status penggunaannya oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang. 5. Biaya pemeliharaan dan pengamanan BMN serta biaya pelaksanaan yang berkaitan dengan Pemanfaatan BMN dibebankan pada mitra Pemanfaatan. Pasal 5 : Bentuk Pemanfaatan BMN berupa : a. Sewa; b. Pinjam Pakai; c. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP); d. Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG); dan Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI).
9	Permendagri No. 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari APBD	Pasal 1 : Dalam Permendagri ini, yang dimaksud dengan Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Gubernur untuk membantu Gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan. Pasal 2 : 1. Pendanaan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah bersumber dari APBD. 2. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah bersumber dari APBD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.
10	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau	Pasal 1 : Garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Pasal 3 : (2) Penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau bertujuan agar: b) fungsi sungai dan danau tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya; dst. Pasal 7 : Garis sempadan sungai ber tanggul di dalam kawasan perkotaan Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c, ditentukan



No	Regulasi	Ketentuan
		paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Pasal 22 : Sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan secara terbatas untuk: - Bangunan prasarana sumber daya air; - Fasilitas jembatan dan dermaga; - Jalur pipa gas dan air minum; d) rentangan kabel listrik dan telekomunikasi; - Kegiatan lain sepanjang tidak mengganggu fungsi sungai, antara lain kegiatan menanam tanaman sayur-mayur; - Bangunan ketenagalistrikan. Dalam hal di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, perlindungan badan tanggul dilakukan dengan larangan: - Menanam tanaman selain rumput; - Mendirikan bangunan; dan - Mengurangi dimensi tanggul.
11	Surat Edaran Menteri PU PR No. 12 Tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Lingkungan, Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali, dan Penanganan Masyarakat Adat	Maksud penyusunan Juknis ini untuk memastikan agar semua pihak yang terlibat dalam proses perencanaan dan penyusunan program, pelaksanaan konstruksi serta pemantauan dan evaluasi penggunaan DAK bidang Infrastruktur dapat melaksanakan persyaratan, prosedur serta aturanaturan pengelolaan lingkungan, pengadaan tanah dan pemukiman kembali serta penanganan Masyarakat Adat sesuai dengan ketentuan Pemerintah dalam hal pengamanan lingkungan dan sosial. Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali WTP Beberapa hal berikut ini perlu diperhatikan oleh pengelola Kegiatan dalam pelaksanaan RKPTK atau RKPTS pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi : - Seluruh proses pengadaan tanah dan pemukiman kembali harus diselesaikan sebelum pengelola Kegiatan melakukan kontrak konstruksi. Pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk relokasi (jika diperlukan) serta pemberian kompensasi harus diselesaikan sesuai dengan hasil kesepakatan dan hasil kesepakatan tersebut diumumkan secara luas; - Desain Teknis Kegiatan serta pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus sesuai dengan batas tanah dan mengakomodasi berbagai upaya yang telah disepakati sebagaimana direkomendasikan di dalam RKPTK atau RKPTS; - Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota melakukan koordinasi untuk perencanaan program dan/atau kegiatan mitigasi, sebagaimana direkomendasikan di dalam RKPTK atau RKPTS, misalnya: program/kegiatan pemulihan penghidupan WTP yang terganggu akibat adanya Kegiatan. Bappeda membantu Pengelola Kegiatan untuk mengkoordinasikan pelaksanaan RKPTK atau RKPTS dengan instansi terkait termasuk memastikan dimasukkannya kegiatankegiatan tersebut ke dalam program-program instansi terkait tersebut dan anggaran yang cukup disediakan dalam programprogram instansi terkait tersebut; - Tim Pemantau DAK berkoordinasi dengan Bappeda di tingkat Provinsi / Kabupaten/Kota untuk melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan RKPT, sebagai bagian dari keseluruhan kegiatan pemantauan DAK. Laporan Pelaksanaan Kegiatan tentang pelaksanaan RKPT harus menjadi bagian dari Laporan Triwulanan dan Laporan Akhir (lihat Sub Bab VI dan VII mengenai Pemantauan, Evaluasi dan Pelaporan).
12	Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Pasal 5 : Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 111 Perpres 71/2012



No	Regulasi	Ketentuan
		tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, meliputi: a. Penyiapan pelaksanaan; b. Inventarisasi dan identifikasi; c. Penetapan penilai; d. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian; e. Pemberian ganti kerugian; f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus; g. Penitipan ganti kerugian; h. Pelepasan objek pengadaan tanah; i. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan j. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Untuk penanganan aspek yang belum sepenuhnya diatur dalam peraturan perundangan di Indonesia, sesuai Kerangka Kerja Pengelolaan Lingkungan dan Dampak Sosial atau ESMF (*Environmental and Social Safeguard Management Framework*) mengacu kepada *Performance Standards on Environmental and Social Sustainability* dari Bank Dunia, khususnya Performance Standard 1 (PS-1): *Assessment and Management of Environmental and Social Risks and Impacts*, dan Performance Standard 5 (PS-5): (*Land Acquisition and Involuntary Resettlement*). PS-1 dan PS-5 diimplementasikan dalam Pemukiman Kembali (OP 4.12). Berdasarkan OP 4.12 melalui studi kebijakan strategis untuk memfasilitasi pengembangan kerangka kebijakan untuk mendukung perbaikan dan upaya pencegahan permukiman kumuh, termasuk reformasi kebijakan administrasi tanah, pendekatan untuk mengatasi permukiman informal, dan keamanan penguasaan lahan. Dampak lingkungan dan sosial yang potensial memerlukan rencana pengelolaan dan penyusunan dokumen LARAP untuk menilai dampak yang potensial lingkungan dan sosial yang mungkin muncul, memberikan bimbingan untuk menentukan dan menyiapkan instrumen pengamanan.

4. Penyediaan Pemenuhan Tipe Rumah Lingkungan Hunian

Pemenuhan tipe rumah dalam lingkungan hunian mengacu pada penyediaan berbagai jenis rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat. Ini melibatkan berbagai faktor seperti luas bangunan, desain, fasilitas, dan harga. Penting untuk memastikan ketersediaan berbagai tipe rumah agar dapat memenuhi beragam preferensi dan kebutuhan penghuni.

Pemenuhan tipe mendasar pada pemenuhan rumah (backlog) dan lahan yang permukiman yang tersedia (lahan bersih) dengan memperhitungkan Balance lahan dari masing-masing lingkungan hunian maupun satuan permukiman.



Tabel 2.7 Kebutuhan Penyediaan Tipe Unit dan Luas Rumah di Kabupaten Serang

No.	Lingkungan Hunian	Luas (Ha)	Luas Permukiman Rencana (Ha)	Luas Permukiman Eksisting (Ha)	Ketersediaan Lahan (Ha)	Ketersediaan Lahan Bersih (Ha)	Total Backlog 2025 - 2045 (Unit)	Kebutuhan Per Unit			Kebutuhan Luas Lahan (m2)			Luas Total yang Dibutuhkan (Ha)	Balance (Ha)
			L2	L1	Lk = L2 - L1 (Ha)	Lkn (Ha)		1	2	3	1	2	3		
								1/6 x JR	2/6 x JR	3/6 x JR	150m²	120m²	45m²		
1	Anyar	6941,55	950,86	481,16	469,70	281,82	-9602	1600	3201	4801	388550,56	621680,90	349695,51	135,99	189,64
2	Bandung	2525,47	581,25	211,38	369,87	221,92	-8012	1335	2671	4006	362612,86	580180,57	326351,57	126,91	145,01
3	Baros	3725,57	1100,59	325,21	775,38	465,23	-10219	1703	3406	5109	425778,85	681246,17	383200,97	149,02	367,13
4	Biruang	2935,95	597,94	208,78	389,16	233,50	-4357	726	1452	2179	217868,19	348589,10	196081,37	76,25	191,67
5	Bojonegara	4038,51	1783,76	315,28	1468,48	881,09	-12662	2110	4221	6331	633091,73	1012946,77	569782,56	221,58	759,53
6	Careng	2833,16	672,91	201,59	471,33	282,80	-6281	1047	2094	3140	251320,56	402112,89	226188,50	87,96	222,50
7	Okande	4854,21	1401,84	634,38	767,46	460,48	-18127	3021	6042	9064	735429,14	1176686,62	661886,22	257,40	286,45
8	Okeusal	5668,05	3139,80	501,43	2638,37	1583,02	-15039	2507	5013	7520	751953,78	1203126,05	676758,40	263,18	1438,65
9	Orangka	12217,70	1063,93	512,40	551,54	330,92	-9322	1554	3107	4661	388399,77	621439,63	349559,79	135,94	241,43
10	Comas	5618,09	1030,41	199,61	830,80	498,48	-5123	854	1708	2562	213471,64	341554,63	192124,48	74,72	449,30
11	Ciwas	3528,61	1332,78	542,20	790,57	474,34	-12491	2082	4164	6245	624526,92	999243,08	562074,23	218,58	354,44
12	Gunung Sari	5255,67	412,01	116,69	295,32	177,19	-5471	912	1824	2736	227978,39	364765,42	205180,55	79,79	124,66
13	Jawilan	4420,87	1032,41	498,89	533,52	320,11	-8679	1446	2893	4339	361606,47	578570,36	325445,83	126,56	236,80
14	Khin	2995,38	875,52	271,86	603,66	362,20	-4083	680	1361	2041	170112,65	272180,23	153101,38	59,54	323,00
15	Kopo	3782,01	1941,81	397,89	1543,92	926,35	-5685	948	1895	2843	229533,09	367252,95	206579,79	80,34	871,77
16	Kragilan	3761,77	2184,24	569,89	1614,35	968,61	-8013	1336	2671	4007	400667,77	641068,42	360600,99	140,23	891,68
17	Kramatwatu	5523,29	1562,29	896,98	665,30	399,18	-12428	2071	4143	6214	621410,55	994256,88	559269,50	217,49	279,87
18	Lebak Wangi	3440,64	719,53	261,37	458,16	274,90	-6173	1029	2058	3086	308649,61	498839,38	277784,65	108,03	215,63
19	Mencak	9678,37	579,22	260,05	319,17	191,50	-7066	1178	2355	3533	299581,72	479330,75	269623,55	104,85	123,67
20	Pabuaran	3930,12	1739,23	252,18	1487,05	892,23	-4574	762	1525	2287	190563,01	304900,82	171506,71	66,70	848,33
21	Padalarang	9981,78	880,54	495,97	384,57	230,74	-11387	1898	3796	5693	474452,94	759124,71	427007,65	166,06	121,43
22	Pamarayan	4537,12	2412,64	519,12	1893,51	1136,11	-13384	2231	4461	6692	557656,23	892249,97	501890,61	195,18	1007,62
23	Petir	4781,88	2672,47	470,42	2202,06	1321,23	-13664	2277	4555	6832	552624,57	884199,31	497362,11	193,42	1190,05
24	Pontang	6018,67	252,47	288,49	-36,02	-21,61	-9731	1622	3244	4866	371649,84	594639,75	334484,86	130,08	-115,03
25	Pub Ampel	4273,72	758,47	279,36	479,11	287,47	-6844	1141	2281	3422	285163,43	456261,48	256647,09	99,81	221,77
26	Tanara	4893,29	302,28	195,63	106,65	63,99	-5471	912	1824	2736	202962,30	324739,68	182666,07	71,04	11,47
27	Tirtayasa	6054,90	420,95	333,97	86,99	52,19	-9653	1609	3218	4826	399836,92	639739,06	359853,22	139,94	-40,47
28	Tunjung Teja	4294,41	1458,43	354,64	1103,79	662,28	-7628	1271	2543	3814	317842,70	508548,32	286058,43	111,24	589,05
29	Wanginkurung	4703,10	2199,66	394,52	1805,14	1083,08	-8507	1418	2836	4254	353164,85	555063,75	317848,36	123,61	1001,41
Kabupaten Serang		147.213,87	36.060,25	10.991,34	25.068,90	15.041,34	-29677	43.279	86.559	129.838	11.318.461,05	18.109.537,68	10.186.614,94	3.961,46	12.548,45

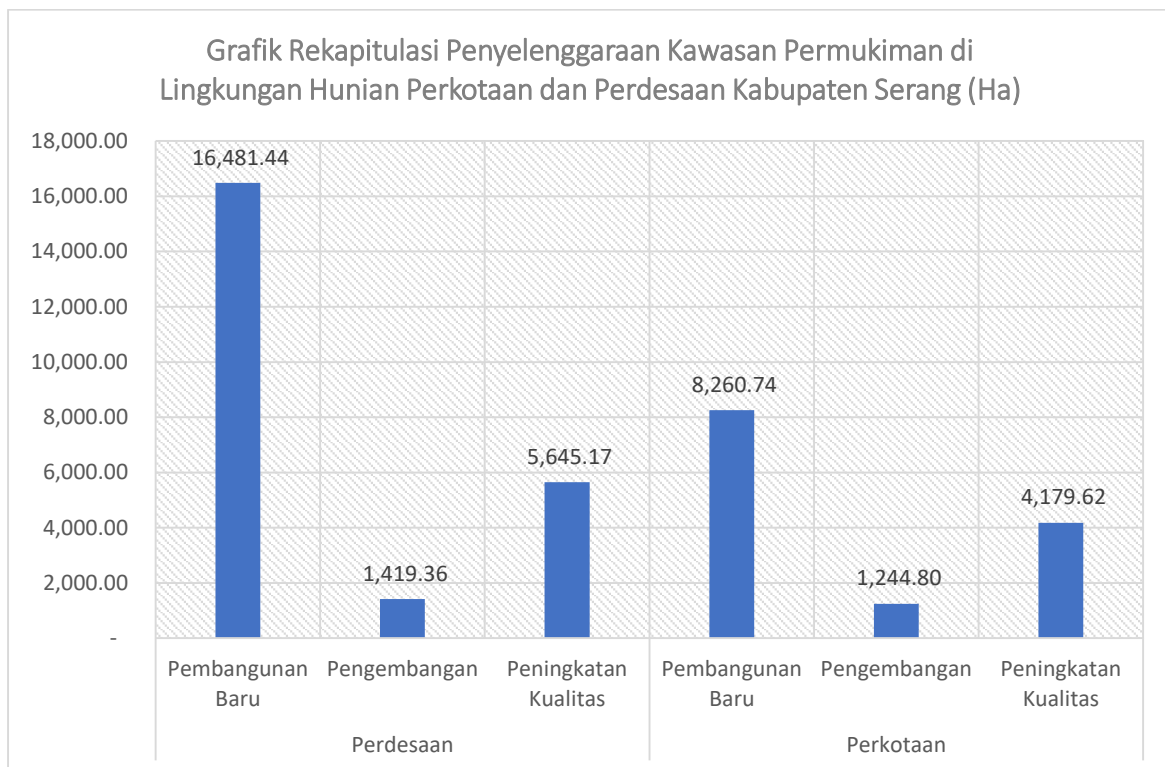
Sumber: Analisis Tim Penyusun, 2025

2.4.4 Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana yang diatur dalam pasal 56 ayat (2) PP Nomor 14 Tahun 2016 dengan komponen dan arahan batasan sebagai berikut :

1. Peningkatan Kualitas, mengacu pada upaya untuk memperbaiki dan meningkatkan kondisi fisik, sosial, dan lingkungan dari suatu permukiman, baik itu perumahan maupun kawasan permukiman. Tujuannya adalah untuk menciptakan lingkungan yang lebih layak huni, sehat, aman, dan nyaman bagi penduduk.
2. Pembangunan / Pengembangan yang telah ada, revitalisasi lingkungan, adalah upaya untuk meningkatkan kualitas hidup di area pemukiman yang sudah ada. Ini melibatkan perbaikan infrastruktur, peningkatan fasilitas, dan penataan ruang untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik dan berkelanjutan
3. Pembangunan Baru, Kegiatan membangun lingkungan tempat tinggal baru atau melakukan perubahan pada lingkungan hunian yang sudah ada, dengan tujuan menciptakan lingkungan yang lebih baik dan layak huni. Ini melibatkan perencanaan, perancangan, dan pelaksanaan konstruksi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan aktivitas pendukungnya.

Implementasi dalam penyelenggaraan permukiman dalam rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memetakan luasan dari masing-masing Lingkungan Hunian (LH) sampai dengan satuan permukiman(SP) dengan memadukan/*match* dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Serang.



Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Gambar 2.3 Grafik Rekapitulasi Penyelenggaraan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Perkotaan dan Perdesaan Kabupaten Serang



Tabel 2.8 Arahan Pengembangan dan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang

No.	Kecamatan	Karakteristik Kawasan	Klasifikasi Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Luas (Ha)
1	Anyar	Perdesaan	Pembangunan Baru	319,05
			Pengembangan	443,92
			Peningkatan Kualitas	187,89
2	Bandung	Perkotaan	Pembangunan Baru	438,48
			Pengembangan	30,85
			Peningkatan Kualitas	155,69
3	Baros	Perdesaan	Pembangunan Baru	857,44
			Peningkatan Kualitas	249,14
4	Binuang	Perkotaan	Pembangunan Baru	509,04
			Peningkatan Kualitas	147,80
5	Bojonegara	Perkotaan	Pembangunan Baru	1.485,98
			Peningkatan Kualitas	303,51
6	Carenang	Perdesaan	Pembangunan Baru	488,05
			Pengembangan	50,09
			Peningkatan Kualitas	139,04
7	Cikande	Perkotaan	Pengembangan	559,55
			Peningkatan Kualitas	853,93
8	Cikeusal	Perkotaan	Pembangunan Baru	2.714,88
			Peningkatan Kualitas	437,41
9	Cinangka	Perdesaan	Pembangunan Baru	780,29
			Peningkatan Kualitas	388,52
10	Ciomas	Perdesaan	Pembangunan Baru	992,55
			Pengembangan	37,67
11	Ciruas	Perkotaan	Pembangunan Baru	864,98
			Peningkatan Kualitas	483,45
12	Gunungsari	Perdesaan	Pembangunan Baru	302,08
			Pengembangan	21,94
			Peningkatan Kualitas	92,64
13	Jawilan	Perdesaan	Pembangunan Baru	863,65
			Peningkatan Kualitas	294,74
14	Kibin	Perkotaan	Pembangunan Baru	14,04
			Pengembangan	535,98
			Peningkatan Kualitas	324,33
15	Kopo	Perdesaan	Pembangunan Baru	1.511,35
			Pengembangan	192,07
			Peningkatan Kualitas	345,76
16	Kragilan	Perkotaan	Pembangunan Baru	1.754,35
			Peningkatan Kualitas	509,13
17	Kramatwatu	Perkotaan	Pembangunan Baru	478,99
			Pengembangan	118,42

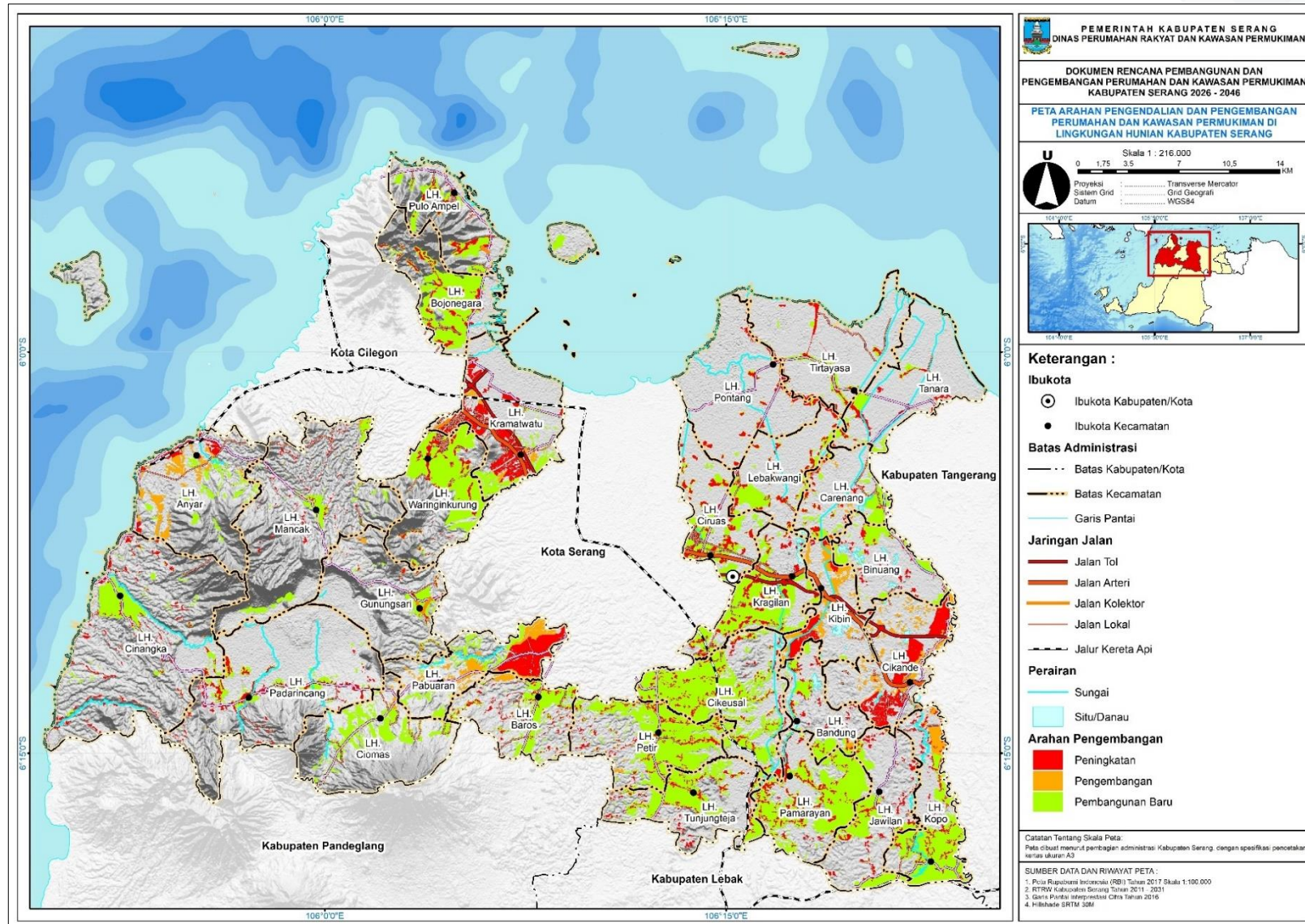


No.	Kecamatan	Karakteristik Kawasan	Klasifikasi Arah Pengembangan dan Pengendalian	Luas (Ha)
			Peningkatan Kualitas	964,38
18	Lebakwangi	Perdesaan	Pembangunan Baru	493,90
			Peningkatan Kualitas	250,25
19	Mancak	Perdesaan	Pembangunan Baru	491,30
			Pengembangan	11,10
			Peningkatan Kualitas	172,45
20	Pabuaran	Perdesaan	Pembangunan Baru	448,76
			Pengembangan	620,97
			Peningkatan Kualitas	669,33
21	Padarincang	Perdesaan	Pembangunan Baru	458,61
			Peningkatan Kualitas	437,91
22	Pamarayan	Perdesaan	Pembangunan Baru	2.005,75
			Peningkatan Kualitas	428,22
23	Petir	Perdesaan	Pembangunan Baru	2.292,34
			Pengembangan	20,49
			Peningkatan Kualitas	361,66
24	Pontang	Perdesaan	Pembangunan Baru	59,43
			Pengembangan	21,11
			Peningkatan Kualitas	283,66
25	Pulo Ampel	Perdesaan	Pembangunan Baru	604,59
			Peningkatan Kualitas	183,95
26	Tanara	Perdesaan	Pembangunan Baru	228,22
			Peningkatan Kualitas	182,66
27	Tirtayasa	Perdesaan	Pembangunan Baru	206,08
			Peningkatan Kualitas	327,87
28	Tunjungteja	Perdesaan	Pembangunan Baru	1.215,89
			Peningkatan Kualitas	296,43
29	Waringinkurung	Perdesaan	Pembangunan Baru	1.862,12
			Peningkatan Kualitas	353,06
Total Kabupaten Serang				37.231,13

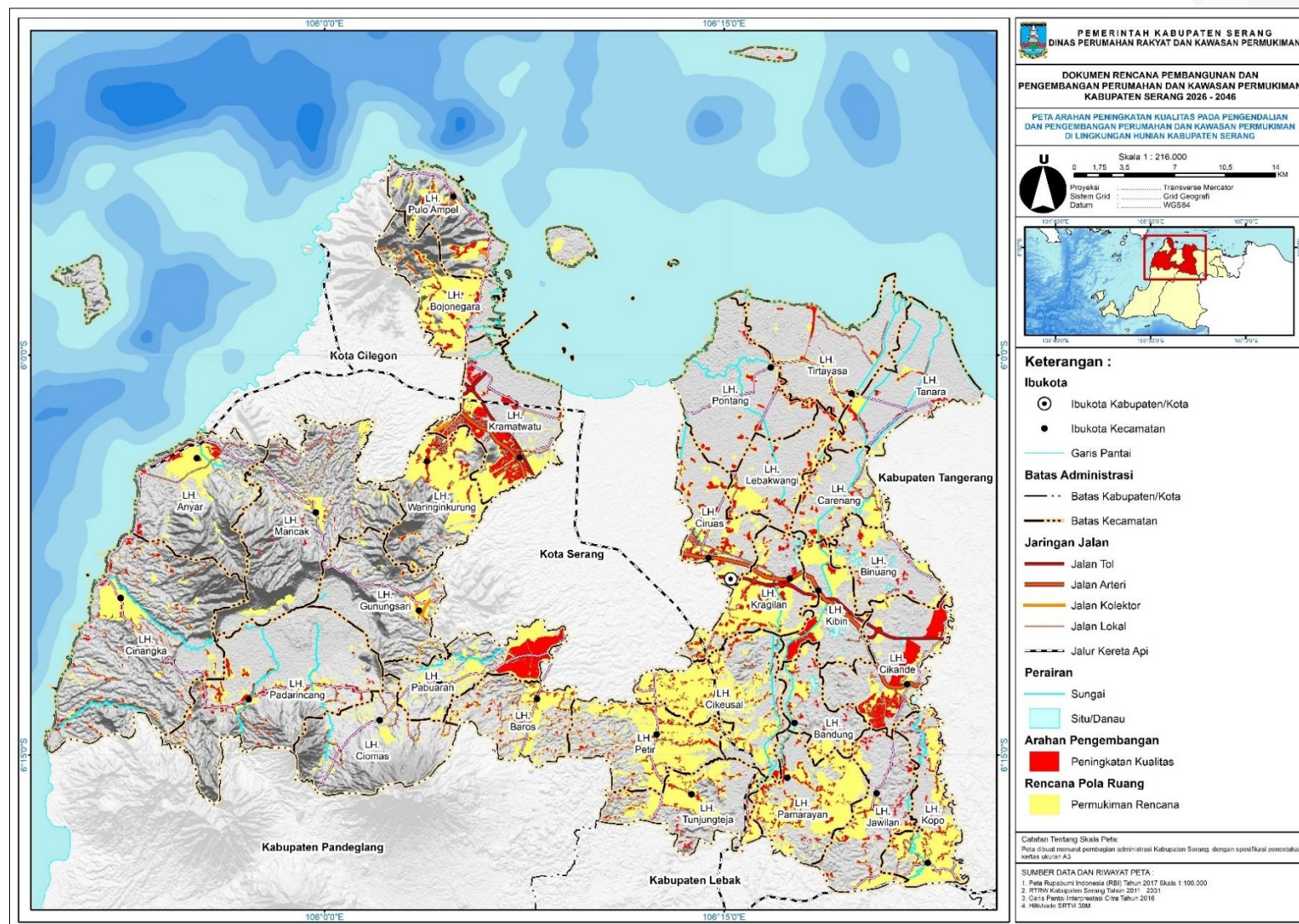
Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Berdasarkan pola ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang $\pm 36.059,19$ ha dengan rekapitulasi rencana luasan penyelenggaraan kawasan permukiman (peningkatan kualitas, pengembangan dan pembangunan baru) dengan luasan $\pm 37.231,13$ ha terdapat selisih luasan $\pm 1,171.94$ ha.

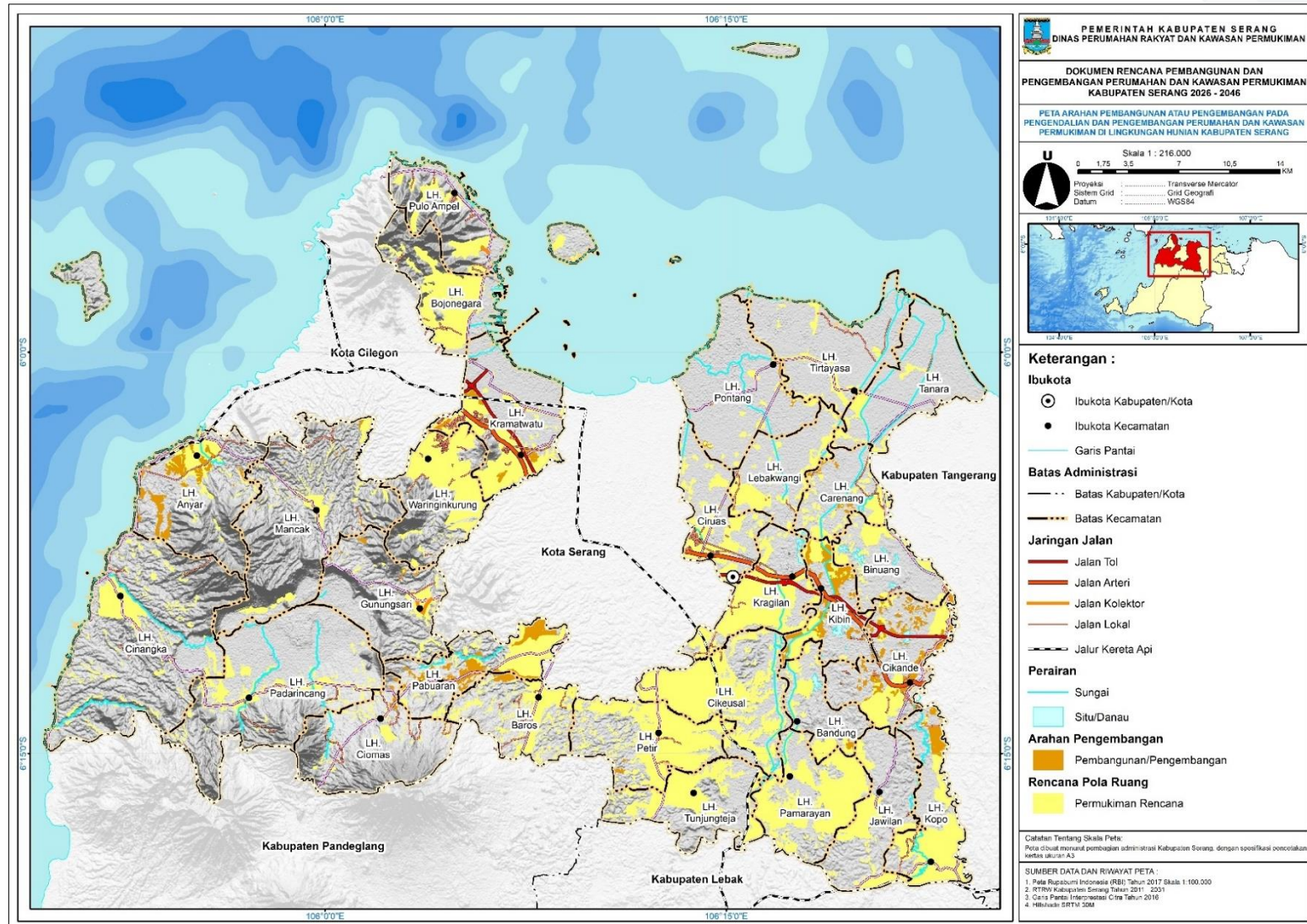
1. Di beberapa kawasan/lokasi (Desa/kelurahan) permukiman penduduk berkembang pada kawasan-kawasan yang tidak sesuai peruntukkan dalam pola ruang;
2. Perencanaan dalam pola ruang rencana tata ruang wilayah tidak mengakomodir perkembangan penduduk pada kawasan-kawasan tersebut yang secara perkembangan pada kawasan telah lama terdapat permukiman;
3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten penyesuaian terhadap perkembangan penduduk/permukiman.



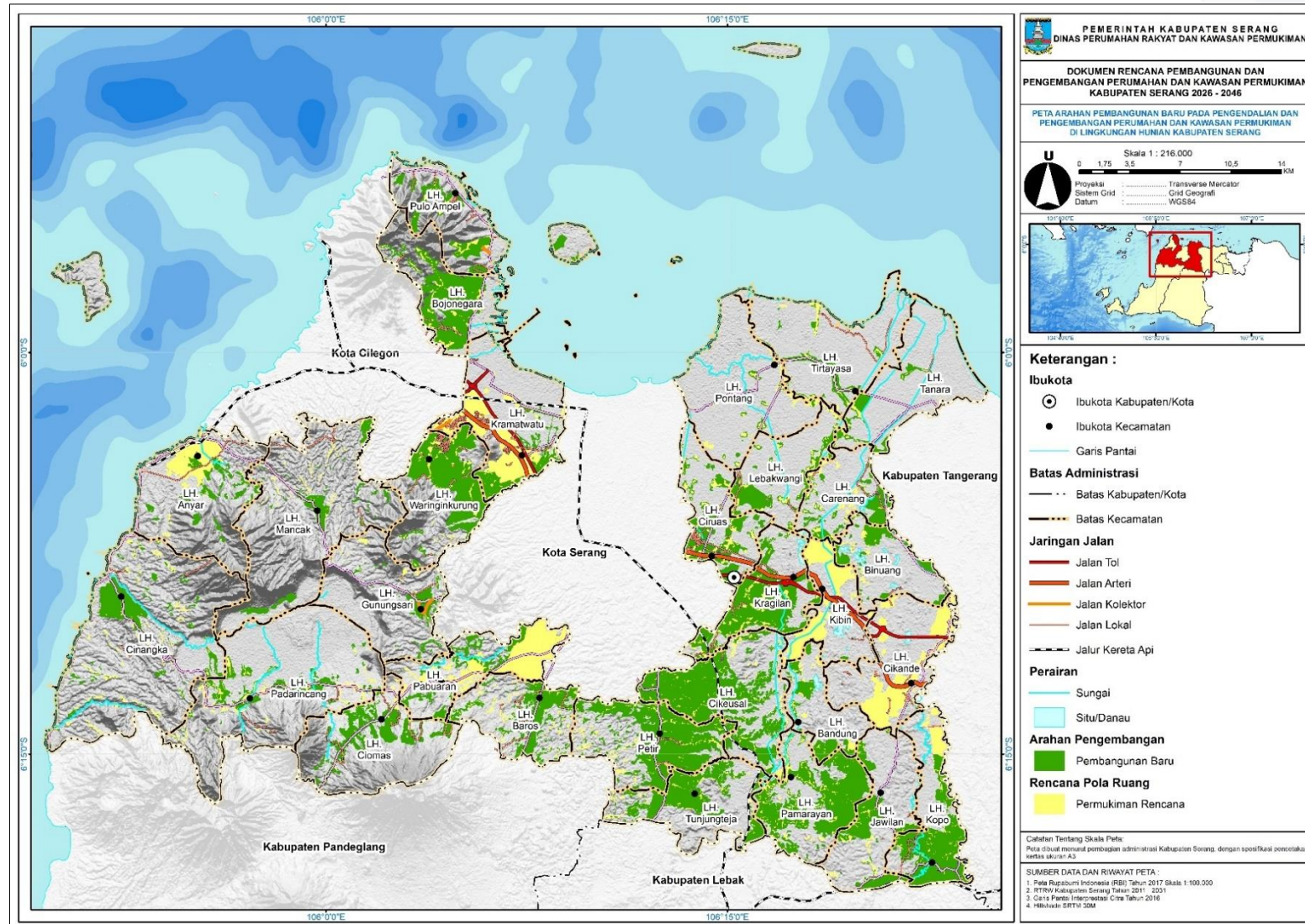
Gambar 2.4 Peta Arahan Pengembangan dan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



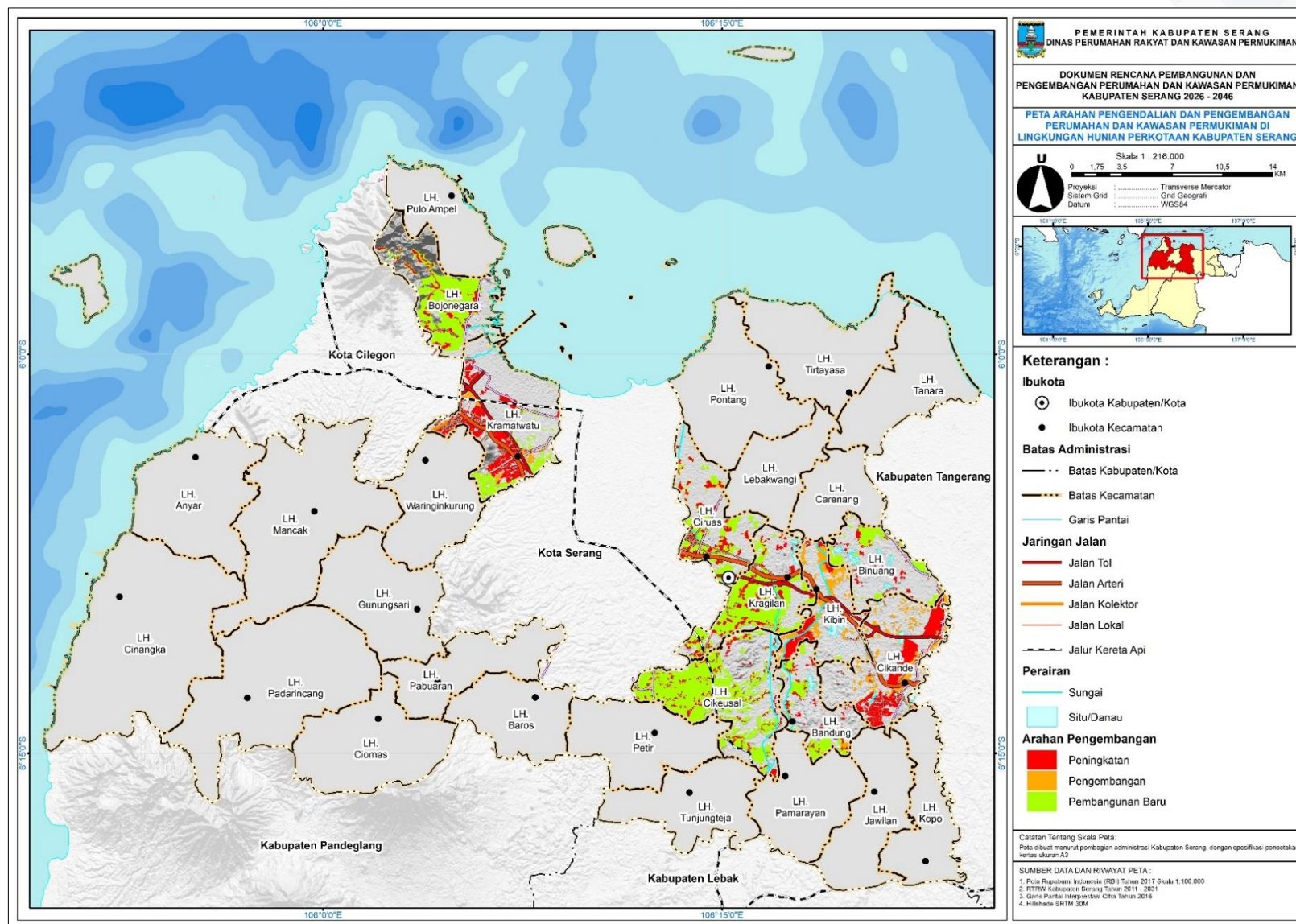
Gambar 2.5 Peta Arahan Peningkatan Kualitas Pada Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



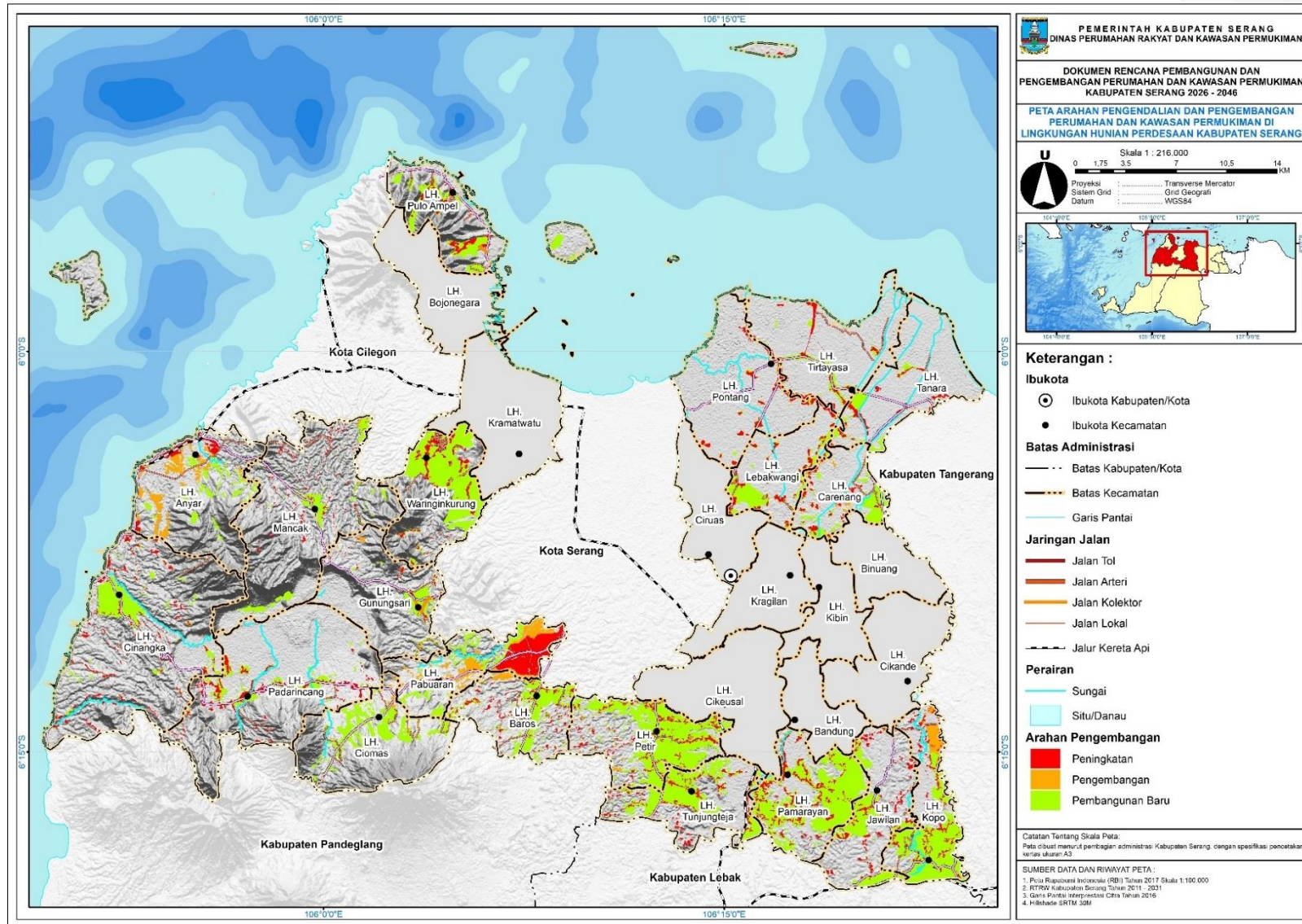
Gambar 2.6 Peta Arahana Pembangunan dan Pengembangan Pada Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



Gambar 2.7 Peta Arahan Pembangunan Baru Pada Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian
Kabupaten Serang



Gambar 2.8 Peta Arahan Pengembangan dan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Perkotaan Kabupaten Serang



Gambar 2.9 Peta Arahan Pengembangan dan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Perdesaan Kabupaten Serang

**Tabel 2.9** Sebaran Luasan Arah Pengembangan dan Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut di Satuan Permukiman Kabupaten Serang

No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arah Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
1	Anyar	Perdesaan	Pembangunan Baru	Anyar	0,004
				Bandulu	7,22
				Banjarsari	63,03
				Bunihara	75,68
				Cikoneng	0,03
				Grogolindah	8,15
				Mekarsari	39,35
				Sindangkarya	51,88
				Sindangmandi	56,96
				Tambangayam	15,90
				Tanjungmanis	0,85
			Pembangunan Baru Total		319,05
			Pengembangan	Anyar	0,06
				Bandulu	14,12
				Banjarsari	17,83
				Bunihara	25,52
				Cikoneng	80,46
				Grogolindah	8,14
				Mekarsari	52,55
				Sindangkarya	0,19
				Tambangayam	180,38
				Tanjungmanis	64,68
			Pengembangan Total		443,92
			Peningkatan Kualitas	Anyar	51,39
				Bandulu	28,39
				Cikoneng	38,59
				Grogolindah	47,81
				Kosambironyok	0,02
				Mekarsari	21,69
			Peningkatan Kualitas Total		187,89
	Anyar Total				950,86
2	Bandung	Perkotaan	Pembangunan Baru	Babakan	67,31
				Blokang	71,55
				Malabar	16,88
				Mander	55,41
				Pangawinan	181,08



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Pringwulung	46,25
			Pembangunan Baru Total		438,48
			Pengembangan	Panamping	30,85
			Pengembangan Total		30,85
			Peningkatan Kualitas	Babakan	17,77
				Bandung	20,64
				Blokang	21,58
				Malabar	19,55
				Mander	29,81
				Panamping	9,08
				Pangawinan	14,78
				Pringwulung	22,47
			Peningkatan Kualitas Total		155,69
Bandung Total				625,02	
3	Baros	Perdesaan	Pembangunan Baru	Baros	187,02
				Cisalam	13,15
				Curugagung	4,25
				Padasuka	40,28
				Panyirapan	113,82
				Sidamukti	157,23
				Sinarmukti	35,15
				Sindangmandi	43,36
				Sukacai	14,20
				Sukaindah	100,96
				Sukamanah	84,47
				Sukamenak	22,33
				Tamansari	14,79
				Tejamari	26,41
			Pembangunan Baru Total		857,44
			Peningkatan Kualitas	Baros	46,23
				Cisalam	14,64
				Curugagung	19,25
				Padasuka	12,84
				Panyirapan	17,87
				Sidamukti	25,21
Sinarmukti	17,76				
Sindangmandi	31,19				
Sukacai	8,09				



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Sukaindah	6,17
				Sukamanah	16,22
				Sukamenak	6,38
				Tamansari	18,53
				Tejamari	8,75
			Peningkatan Kualitas Total		249,14
	Baros Total				1.106,58
4	Binuang	Perkotaan	Pembangunan Baru	Binuang	142,13
				Cakung	68,24
				Gembor	46,41
				Lamaran	3,62
				Renged	131,32
				Sukamampir	15,74
				Warakas	101,57
			Pembangunan Baru Total		509,04
			Peningkatan Kualitas	Binuang	21,42
				Cakung	21,62
				Gembor	27,84
				Lamaran	27,42
				Renged	13,87
				Sukamampir	15,05
				Warakas	20,58
			Peningkatan Kualitas Total		147,80
	Binuang Total				656,84
5	Bojonegara	Perkotaan	Pembangunan Baru	Bojonegara	113,55
				Karang Kepuh	153,63
				Kertasana	137,98
				Lambang Sari	202,85
				Mangkunegara	148,59
				Margagiri	182,61
				Pakuncen	126,25
				Pangarengan	106,95
				Ukirsari	202,89
				Wanakarta	110,69
			Pembangunan Baru Total		1.485,98
			Peningkatan Kualitas	Bojonegara	44,45
				Karang Kepuh	22,21
				Kertasana	27,75



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Lambangsari	32,49
				Mangkunegara	23,43
				Margagiri	24,09
				Pakuncen	41,60
				Pangarengan	44,80
				Ukirsari	21,98
				Wanakarta	20,70
			Peningkatan Kualitas Total		303,51
Bojonegara Total					1.789,49
6	Carenang	Perdesaan	Pembangunan Baru	Carenang	28,93
				Mandaya	59,59
				Mekarsari	283,50
				Pamanuk	25,29
				Teras	64,87
				Walikukun	25,87
			Pembangunan Baru Total		488,05
			Pengembangan	Panenjoan	21,73
				Ragas Masigit	28,36
			Pengembangan Total		50,09
			Peningkatan Kualitas	Carenang	5,87
				Mandaya	15,04
				Mekarsari	13,67
				Pamanuk	26,61
				Panenjoan	5,99
				Ragas Masigit	14,40
				Teras	29,89
				Walikukun	27,57
			Peningkatan Kualitas Total		139,04
Carenang Total					677,19
7	Cikande	Perkotaan	Pengembangan	Bakung	29,55
				Cikande	57,81
				Gembor Udik	42,91
				Julang	61,41
				Kamurang	37,16
				Koper	100,86
				Leuwi Limus	59,43
				Nambo Udik	1,85
				Parigi	100,52



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Situterate	11,92
				Songgomjaya	51,64
				Sukatani	4,50
			Pengembangan Total		559,55
			Peningkatan Kualitas	Bakung	17,76
				Cikande	185,22
				Cikande Permai	77,98
				Kamurang	0,11
				Koper	210,12
				Leuwi Limus	9,84
				Parigi	184,47
				Situterate	78,41
				Songgomjaya	88,96
				Sukatani	1,06
			Peningkatan Kualitas Total		853,93
			Cikande Total		
8	Cikeusal	Perkotaan	Pembangunan Baru	Bantarpanjang	147,32
				Cikeusal	185,53
				Cilayang	195,20
				Cilayangguha	103,88
				Cimaung	310,69
				Dahu	194,64
				Gandayasa	26,70
				Harundang	75,72
				Katulisan	32,50
				Mongpok	70,93
				Panosogan	21,16
				Panyabrangan	115,60
				Sukamaju	225,00
				Sukamenak	232,48
				Sukaraja	377,28
				Sukarame	287,38
				Sukaratu	112,86
			Pembangunan Baru Total		2.714,88
			Peningkatan Kualitas	Bantarpanjang	17,38
				Cikeusal	39,93
				Cilayang	20,75
				Cilayangguha	6,60



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Cimaung	38,01
				Dahu	30,13
				Gandayasa	26,28
				Harundang	12,40
				Katulisan	20,11
				Mongpok	39,44
				Panosogan	16,08
				Panyabrangan	32,87
				Sukamaju	25,55
				Sukamenak	22,64
				Sukaraja	39,64
				Sukarame	27,30
				Sukaratu	22,30
			Peningkatan Kualitas Total		437,41
	Cikeusal Total				3.152,29
9	Cinangka	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bantarwangi	1,84
				Bantarwaru	18,18
				Baros Jaya	5,70
				Bulakan	18,38
				Cikolelet	22,19
				Cinangka	344,05
				Kamasan	6,75
				Karang Suraga	102,80
				Kubang Baros	143,17
				Mekarsari	23,28
				Pasauran	9,70
				Rancasanggal	57,90
				Sindanglaya	5,94
				Umbul Tanjung	20,40
			Pembangunan Baru Total		780,29
			Peningkatan Kualitas	Bantarwangi	16,34
				Bantarwaru	22,25
				Baros Jaya	2,35
				Bulakan	13,44
				Cikolelet	24,03
				Cinangka	46,96
				Kamasan	52,63
			Karang Suraga	33,81	



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Kubang Baros	46,89
				Mekarsari	1,67
				Pasauran	29,69
				Rancasanggal	27,60
				Sindanglaya	36,13
				Umbul Tanjung	34,74
			Peningkatan Kualitas Total		388,52
	Cinangka Total				1.168,80
10	Ciomas	Perdesaan	Pembangunan Baru	Cempang	83,83
				Cisitu	55,26
				Citaman	107,43
				Lebak	151,99
				Panyaungan Jaya	157,62
				Pondok Kaharu	104,14
				Siketug	49,90
				Sukabares	33,25
				Sukadana	16,41
				Sukarena	155,15
				Ujungtebu	77,58
			Pembangunan Baru Total		992,55
			Pengembangan	Sukabares	8,41
				Sukadana	29,26
Pengembangan Total		37,67			
	Ciomas Total				1.030,22
11	Ciruas	Perkotaan	Pembangunan Baru	Beberan	38,31
				Bumijaya	21,64
				Cigelam	19,32
				Ciruas	45,51
				Citerep	50,51
				Gosara	20,18
				Kadikaran	111,26
				Kaserangan	174,14
				Kepandean	26,00
				Pamong	14,73
				Pelawad	25,80
				Penggalang	32,81
				Pulo	121,47
				Ranjeng	104,52



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Singamerta	58,77
			Pembangunan Baru Total		864,98
			Peningkatan Kualitas	Beberan	35,86
				Bumijaya	21,92
				Cigelam	27,50
				Ciruas	14,30
				Citerep	23,27
				Gosara	21,55
				Kadikaran	14,82
				Kaserangan	32,35
				Kepandean	33,46
				Pamong	25,57
				Pelawad	39,24
				Penggalang	17,47
				Pulo	35,48
				Ranjeng	108,39
				Singamerta	32,28
			Peningkatan Kualitas Total		483,45
			Ciruas Total		
12	Gunungsari	Perdesaan	Pembangunan Baru	Ciherang	28,71
				Gunungsari	116,46
				Kaduagung	16,63
				Sukalaba	37,37
				Tamiang	102,91
			Pembangunan Baru Total		302,08
			Pengembangan	Curug Sulanjana	7,39
				Luwuk	14,55
			Pengembangan Total		21,94
			Peningkatan Kualitas	Ciherang	14,33
				Curug Sulanjana	8,25
				Gunungsari	16,94
				Kaduagung	12,54
				Luwuk	3,41
Sukalaba	13,32				
Tamiang	23,84				
Peningkatan Kualitas Total		92,64			
Gunungsari Total				416,66	
13	Jawilan	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bojot	6,57



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Cemplang	231,17
				Jawilan	279,20
				Junti	100,55
				Kareo	6,35
				Majasari	40,31
				Pagintungan	122,54
				Pasirbuyut	76,97
			Pembangunan Baru Total		863,65
			Peningkatan Kualitas	Bojot	25,02
				Cemplang	38,40
				Jawilan	34,09
				Junti	44,26
				Kareo	4,65
				Majasari	6,38
				Pagintungan	48,32
				Parakan	34,11
				Pasirbuyut	59,52
			Peningkatan Kualitas Total		294,74
			Jawilan Total		
14	Kibin	Perkotaan	Pembangunan Baru	Barengkok	12,39
				Sukamaju	1,65
			Pembangunan Baru Total		14,04
			Pengembangan	Ciagel	67,46
				Cijeruk	70,06
				Ketos	148,73
				Kibin	60,63
				Nagara	69,27
				Nambo Ilir	40,65
				Sukamaju	43,90
				Tambak	35,28
				Pengembangan Total	
			Peningkatan Kualitas	Cijeruk	44,65
				Ketos	40,30
				Kibin	7,48
				Nagara	181,00
				Sukamaju	50,90
			Peningkatan Kualitas Total		324,33
			Kibin Total		



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
15	Kopo	Perdesaan	Pembangunan Baru	Cidahu	79,88
				Garut	278,57
				Kopo	288,84
				Mekarbaru	194,82
				Nanggung	313,70
				Nyompok	108,08
				Rancasumur	247,46
			Pembangunan Baru Total		1.511,35
			Pengembangan	Carenang Udik	184,40
				Gabus	7,67
			Pengembangan Total		192,07
			Peningkatan Kualitas	Babakan Jaya	18,62
				Carenang Udik	38,73
				Cidahu	35,51
				Gabus	37,09
				Garut	44,68
				Kopo	13,13
				Mekarbaru	25,86
				Nanggung	51,65
				Nyompok	39,42
				Rancasumur	41,07
			Peningkatan Kualitas Total		345,76
Kopo Total				2.049,18	
16	Kragilan	Perkotaan	Pembangunan Baru	Cisait	291,55
				Dukuh	122,78
				Jeruk Tipis	77,13
				Kendayakan	188,31
				Kragilan	43,27
				Kramatjati	215,47
				Pematang	175,61
				Sentul	197,23
				Silebu	122,35
				Sukajadi	187,15
				Tegalmaja	9,26
				Undar Andir	124,25
			Pembangunan Baru Total		1.754,35
			Peningkatan Kualitas	Cisait	44,88
				Dukuh	14,56



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Jeruk Tipis	20,46
				Kendayakan	86,03
				Kragilan	71,41
				Kramatjati	34,69
				Pematang	27,96
				Sentul	75,37
				Silebu	27,30
				Sukajadi	65,51
				Tegalmaja	29,04
				Undar Andir	11,92
			Peningkatan Kualitas Total		509,13
	Kragilan Total				2.263,48
17	Kramatwatu	Perkotaan	Pembangunan Baru	Lebakwana	201,99
				Margasana	79,53
				Pamengkang	32,51
				Pegadingan	42,32
				Pejaten	1,96
				Pelamunan	102,11
				Tonjong	18,53
				Toyomerto	0,01
				Wanayasa	0,03
				Pembangunan Baru Total	
			Pengembangan	Kramatwatu	12,17
				Lebakwana	19,04
				Margasana	31,12
				Pegadingan	0,39
				Pelamunan	1,41
				Serdang	49,64
				Toyomerto	4,64
				Pengembangan Total	
			Peningkatan Kualitas	Harjatani	25,04
				Kramatwatu	144,75
				Lebakwana	24,70
				Margatani	57,78
				Pamengkang	13,58
				Pegadingan	9,73
				Pejaten	138,33
				Pelamunan	117,43



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Serdang	93,73
				Teluk Terate	14,83
				Terate	94,57
				Tonjong	55,87
				Toyomerto	96,15
				Wanayasa	77,88
			Peningkatan Kualitas Total		964,38
	Kramatwatu Total				1.561,78
18	Lebakwangi	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bolang	57,02
				Kamaruton	21,81
				Kebonratu	210,64
				Kencana Harapan	5,14
				Lebakkepuh	10,07
				Lebakwangi	6,62
				Pegandikan	11,34
				Purwadadi	32,38
				Teras Bendung	40,49
				Tirem	98,38
			Pembangunan Baru Total		493,90
			Peningkatan Kualitas	Bolang	21,23
				Kamaruton	21,85
				Kebonratu	34,97
				Kencana Harapan	16,10
				Lebakkepuh	12,03
				Lebakwangi	21,40
				Pegandikan	36,92
				Purwadadi	25,74
				Teras Bendung	30,36
				Tirem	29,64
			Peningkatan Kualitas Total		250,25
	Lebakwangi Total				744,15
19	Mancak	Perdesaan	Pembangunan Baru	Angsana	53,09
				Bale Kambang	11,88
				Cikedung	106,38
				Labuan	111,58
				Mancak	37,83
				Sangiang	0,02
				Sigedong	112,88



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Talaga	49,33
				Waringin	8,32
			Pembangunan Baru Total		491,30
			Pengembangan	Batukuda	9,91
				Winong	1,18
			Pengembangan Total		11,10
			Peningkatan Kualitas	Angsana	17,22
				Bale Kambang	7,36
				Bale Kencana	2,33
				Batukuda	26,25
				Ciwarna	18,23
				Labuan	6,89
				Mancak	22,18
				Pasirwaru	2,75
				Sangiang	30,93
				Sigedong	8,24
				Talaga	1,85
				Waringin	12,74
				Winong	15,48
			Peningkatan Kualitas Total		172,45
				Mancak Total	
20	Pabuaran	Perdesaan	Pembangunan Baru	Kaduberem	15,03
				Pabuaran	46,96
				Pancanegara	101,79
				Pasanggrahan	41,55
				Sindangheula	102,71
				Talaga Warna	47,55
				Tanjungsari	93,16
			Pembangunan Baru Total		448,76
			Pengembangan	Kaduberem	57,23
				Pabuaran	63,73
				Pancanegara	112,45
				Pasanggrahan	40,93
				Sindangheula	213,43
				Sindangsari	132,29
				Talaga Warna	0,92
Pengembangan Total		620,97			
Peningkatan Kualitas	Sindangheula	154,54			



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)	
				Sindangsari	514,79	
			Peningkatan Kualitas Total		669,33	
	Pabuaran Total				1.739,06	
21	Padarincang	Perdesaan	Pembangunan Baru	Barugbug	11,95	
				Batukuwung	66,14	
				Bugel	66,70	
				Cibojong	5,66	
				Ciomas	17,86	
				Cipayung	47,71	
				Cisaat	0,80	
				Citasuk	59,09	
				Curug Goong	57,63	
				Kadubeureum	11,67	
				Kadukempung	0,26	
				Kalumpang	30,24	
				Kramatlaban	53,76	
				Padarincang	29,16	
				Pembangunan Baru Total		458,61
				Peningkatan Kualitas	Barugbug	6,26
			Batukuwung		41,34	
			Bugel		48,71	
			Cibojong		35,23	
			Ciomas		40,10	
			Cipayung		21,88	
			Cisaat		19,09	
			Citasuk		45,75	
			Curug Goong		7,35	
			Kadubeureum		36,66	
			Kadukempung		18,90	
			Kalumpang		33,87	
			Kramatlaban		58,67	
			Padarincang		24,09	
			Peningkatan Kualitas Total		437,91	
	Padarincang Total				896,52	
22	Pamarayan	Perdesaan	Pembangunan Baru	Binong	146,05	
				Damping	172,59	
				Kampungbaru	14,02	
				Keboncau	181,17	



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Pamarayan	54,50
				Pasirkembang	111,87
				Pasirlimus	608,63
				Pudar	312,48
				Sangiang	189,82
				Wirana	214,63
			Pembangunan Baru Total		2.005,75
			Peningkatan Kualitas	Binong	42,17
				Damping	49,78
				Kampungbaru	55,31
				Keboncau	20,31
				Pamarayan	54,45
				Pasirkembang	23,58
				Pasirlimus	26,65
				Pudar	38,73
				Sangiang	66,59
				Wirana	50,65
			Peningkatan Kualitas Total		428,22
			Pamarayan Total		
23	Petir	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bojong Nangka	5,59
				Cirangkong	129,79
				Cireundeu	329,23
				Kadu Genep	89,69
				Kampungbaru	75,57
				Kubang Jaya	133,67
				Mekarbaru	279,11
				Nagarapadang	216,39
				Petir	274,43
				Sanding	57,04
				Seuat Jaya	14,97
				Sindangsari	256,49
				Tambiluk	430,37
			Pembangunan Baru Total		2.292,34
			Pengembangan	Padasuka	20,49
			Pengembangan Total		20,49
			Peningkatan Kualitas	Bojong Nangka	12,75
				Cirangkong	28,26
				Cireundeu	13,15



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Kadu Genep	10,33
				Kampungbaru	13,67
				Kubang Jaya	21,94
				Mekarbaru	48,04
				Nagarapadang	23,11
				Petir	41,29
				Sanding	14,07
				Seuat	12,20
				Seuat Jaya	25,95
				Sindangsari	30,18
				Tambiluk	66,72
			Peningkatan Kualitas Total		361,66
	Petir Total				2.674,49
24	Pontang	Perdesaan	Pembangunan Baru	Kelapian	6,82
				Kubang Puji	17,01
				Linduk	12,11
				Pulokencana	8,29
				Singarajan	2,07
				Sukanegara	13,13
			Pembangunan Baru Total		59,43
			Pengembangan	Kaserangan	4,03
				Pontang	8,28
				Sukajaya	8,80
			Pengembangan Total		21,11
			Peningkatan Kualitas	Domas	34,74
				Kaserangan	26,86
				Kelapian	29,95
				Kubang Puji	29,85
				Linduk	28,35
				Pontang	23,71
				Pulokencana	21,68
				Singarajan	43,23
				Sukajaya	16,46
				Sukanegara	11,87
				Wanayasa	16,98
			Peningkatan Kualitas Total		283,66
	Pontang Total				364,20
25	Pulo Ampel	Perdesaan	Pembangunan Baru	Argawana	151,71



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Banyuwangi	42,86
				Kedungsoka	111,99
				Mangunreja	33,75
				Margasari	56,16
				Pulo Panjang	71,72
				Puloampel	25,71
				Salira	65,60
				Sumuranja	45,08
			Pembangunan Baru Total		604,59
			Peningkatan Kualitas	Argawana	24,52
				Banyuwangi	36,94
				Kedungsoka	23,70
				Mangunreja	22,31
				Margasari	35,04
				Sumuranja	41,43
			Peningkatan Kualitas Total		183,95
Pulo Ampel Total					788,53
26	Tanara	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bendung	57,12
				Cerucuk	89,96
				Cibodas	15,08
				Siremen	32,06
				Tenjoayu	34,00
			Pembangunan Baru Total		228,22
			Peningkatan Kualitas	Cerucuk	31,31
				Cibodas	23,34
				Lempuyang	31,86
				Pedaleman	23,80
				Siremen	20,80
				Sukamanah	16,76
				Tanara	14,18
				Tenjoayu	20,62
Peningkatan Kualitas Total		182,66			
Tanara Total					410,88
27	Tirtayasa	Perdesaan	Pembangunan Baru	Alang Alang	17,90
				Kebon	13,80
				Kebuyutan	16,80
				Kemanisan	8,02
				Laban	19,30



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Lontar	2,62
				Pontanglegon	3,81
				Puser	19,63
				Samparwadi	12,40
				Sujung	32,86
				Susukan	19,20
				Tengkurak	14,19
				Tirtayasa	25,55
			Pembangunan Baru Total		206,08
			Peningkatan Kualitas	Alang Alang	22,28
				Kebon	20,54
				Kebuyutan	32,29
				Kemanisan	23,59
				Laban	15,24
				Lontar	38,93
				Pontanglegon	32,14
				Puser	17,78
				Samparwadi	18,91
				Sujung	23,93
				Susukan	33,64
				Tengkurak	14,90
				Tirtayasa	24,26
				Wargasara	9,45
			Peningkatan Kualitas Total		327,87
			Tirtayasa Total		
28	Tunjungteja	Perdesaan	Pembangunan Baru	Bojong Catang	45,36
				Bojong Pandan	111,38
				Kemuning	33,47
				Malanggah	346,56
				Pancaregang	85,11
				Panunggulan	107,07
				Sukasari	194,03
				Tunjung Teja	292,90
			Pembangunan Baru Total		1.215,89
			Peningkatan Kualitas	Bojong Catang	39,99
				Bojong Menteng	34,67
				Bojong Pandan	34,38
				Kemuning	16,01



No.	Lingkungan Hunian	Karakteristik Kawasan	Arahan Pengembangan dan Pengendalian	Satuan Permukiman	Luas (Ha)
				Malanggah	49,53
				Pancaregang	16,01
				Panunggulan	42,16
				Sukasari	27,02
				Tunjung Teja	36,66
			Peningkatan Kualitas Total		296,43
Tunjungteja Total					1.512,32
29	Waringinkurung	Perdesaan	Pembangunan Baru	Binangun	14,83
				Cokop Sulanjana	26,89
				Kemuning	255,78
				Melati	65,00
				Sambilawang	296,13
				Sasahan	12,29
				Sukabares	337,64
				Sukadalem	294,12
				Telaga Luhur	308,25
				Waringinkurung	251,20
				Pembangunan Baru Total	
			Peningkatan Kualitas	Binangun	16,84
				Cokop Sulanjana	11,99
				Kemuning	24,05
				Melati	0,35
				Sambilawang	39,37
				Sampir	7,16
				Sasahan	15,34
				Sukabares	31,50
				Sukadalem	53,87
				Telaga Luhur	9,60
				Waringinkurung	143,00
			Peningkatan Kualitas Total		353,06
Waringinkurung Total					2.215,17
Total Kabupaten Serang					37.231,13

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Rencana Lingkungan Hunian Perkotaan dan Perdesaan yang dilakukan melalui rencana pengembangan Lingkungan Hunian, Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru dan Rencana Pembangunan Kembali Lingkungan Hunian dengan batasan sebagai berikut :

1. Rencana Lingkungan Hunian Perkotaan mendasar Pasal 61 s.d pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 dengan menentukan sebaran permukiman dan



perumahan perkotaan berdasarkan RTRW Kabupaten/Kota, RDTR. Dan / Peraturan Zonasi dan merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perkotaan.

Tabel 2.10 Arahan Pembangunan dan Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan

RENCANA LINGKUNGAN HUNIAN PERKOTAAN (Pasal 61 s/d Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016) Penyusunan dilakukan dengan: menentukan sebaran permukiman dan perumahan perkotaan berdasarkan RTRW kabupaten/kota, RDTR, dan/atau peraturan zonasi dan merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perkotaan.		
RENCANA PENGEMBANGAN LINGKUNGAN HUNIAN PERKOTAAN	RENCANA PEMBANGUNAN LINGKUNGAN HUNIAN BARU PERKOTAAN*)	RENCANA PEMBANGUNAN KEMBALI LINGKUNGAN HUNIAN PERKOTAAN
1. Rencana peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;	1. Rencana penyediaan lokasi permukiman;	1. Rencana rehabilitasi;
2. Peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;	2. Rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman;	2. Rencana rekonstruksi;
3. Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;	3. Rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.	3. Rencana peremajaan.
4. Pencegahan terhadap tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh;		
5. Pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur;		

*) Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru Meliputi:

1. Skala besar dengan Kasiba;
2. Bukan skala besar dengan PSU.

2. Rencana Lingkungan Hunian Perdesaan mendasar Pasal 61 s.d pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 dengan menentukan sebaran permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan peraturan zonasi dan merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perdesaan.

Tabel 2.11 Arahan Pembangunan dan Pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan

RENCANA LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN (Pasal 61 s/d Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016) Penyusunan dilakukan dengan: menentukan sebaran permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan peraturan zonasi dan merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perdesaan.		
RENCANA PENGEMBANGAN LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN	RENCANA PEMBANGUNAN LINGKUNGAN HUNIAN BARU PERDESAAN*)	RENCANA PEMBANGUNAN KEMBALI LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN
1. Rencana peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;	1. Rencana penyediaan lokasi permukiman;	1. Rencana rehabilitasi;



RENCANA LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN (Pasal 61 s/d Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016) Penyusunan dilakukan dengan: menentukan sebaran permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan peraturan zonasi dan merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perdesaan.		
RENCANA PENGEMBANGAN LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN	RENCANA PEMBANGUNAN LINGKUNGAN HUNIAN BARU PERDESAAN*)	RENCANA PEMBANGUNAN KEMBALI LINGKUNGAN HUNIAN PERDESAAN
2. Peningkatan pelayanan lingkungan hunian perdesaan;	2. Rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman;	2. Rencana rekonstruksi;
3. Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perdesaan;	3. Rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.	3. Rencana peremajaan.
4. Penetapan bagian lingkungan hunian perdesaan yang dibatasi dan didorong pengembangannya;		
5. Peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan.		

*) Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru Meliputi:

1. Skala besar dengan Kasiba;
2. Bukan skala besar dengan PSU.

Pembangunan kembali atau peningkatan Lingkungan Hunian melibatkan berbagai aspek, termasuk:

1. Penataan Ulang Lahan; Mengatur kembali penggunaan lahan agar lebih optimal dan sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Renovasi dan Pembangunan Kembali; Memperbaiki atau membangun kembali bangunan yang sudah ada agar lebih layak huni, aman, dan nyaman.
3. Peningkatan Kualitas Lingkungan; Meningkatkan kualitas lingkungan hidup, seperti sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah.
4. Peningkatan Intensitas Pemanfaatan Lahan; Mengoptimalkan pemanfaatan lahan untuk berbagai kegiatan, seperti perumahan, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau.
5. Pengembangan Ekonomi Masyarakat; Menciptakan peluang ekonomi bagi masyarakat melalui pengembangan kegiatan usaha dan lapangan kerja.
6. Pelestarian Budaya; Menjaga dan melestarikan nilai-nilai budaya dan kearifan lokal yang ada di masyarakat.

Pembangunan kembali atau peningkatan lingkungan hunian sering kali dilakukan pada kawasan yang mengalami penurunan kualitas atau fungsi, seperti kawasan kumuh atau kawasan yang tidak terencana dengan baik. Dengan melakukan pembangunan kembali, diharapkan kawasan tersebut dapat menjadi lebih layak huni, lebih produktif, dan lebih berkelanjutan.

Pengembangan lingkungan hunian adalah untuk: Menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman bagi penghuninya, Meningkatkan kualitas hidup masyarakat, Mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial daerah, Mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. Dengan demikian, pengembangan lingkungan hunian bukan hanya sekadar membangun rumah, tetapi juga menciptakan ekosistem yang mendukung kehidupan yang lebih baik bagi seluruh masyarakat. Beberapa arahan penting terkait pengembangan lingkungan hunian:



1. Penyediaan Perumahan; Memastikan ketersediaan rumah yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, termasuk rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
2. Pembangunan dan Penataan Kawasan; Mengatur tata ruang kawasan permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, dengan memperhatikan fungsi hunian dan kegiatan pendukung kehidupan.
3. Penyediaan Prasarana dan Sarana; Membangun fasilitas dasar seperti jalan, drainase, air bersih, listrik, serta fasilitas sosial dan ekonomi seperti sekolah, tempat ibadah, dan pasar.
4. Peningkatan Kualitas Lingkungan; Mengupayakan lingkungan yang bersih, hijau, dan bebas dari masalah lingkungan seperti banjir, sampah, dan sanitasi yang buruk.
5. Pemberdayaan Masyarakat; Melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pembangunan, serta meningkatkan kesadaran akan pentingnya menjaga lingkungan hunian.
6. Pengembangan Berkelanjutan; Memastikan bahwa pengembangan lingkungan hunian dilakukan secara berkelanjutan dengan mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan dalam jangka panjang.

Pembangunan baru lingkungan hunian mengacu pada pembentukan kawasan hunian yang baru, berbeda dengan pembangunan kembali atau pengembangan kawasan yang sudah ada.

1. Lingkup; Pembangunan ini melibatkan berbagai aspek, mulai dari perencanaan tata ruang, pembangunan infrastruktur (jalan, drainase, air bersih, listrik), hingga pembangunan unit rumah itu sendiri.
2. Tujuan; Tujuan utama pembangunan ini adalah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat, serta menciptakan lingkungan yang nyaman dan berkelanjutan.
3. Peran Pemerintah; Pemerintah daerah memiliki peran penting dalam perencanaan dan pengaturan pembangunan perumahan, termasuk penyediaan lahan, perizinan, dan pengawasan kualitas pembangunan.
4. Kawasan Siap Bangun (Kasiba); Dalam konteks pembangunan skala besar, dikenal konsep Kawasan Siap Bangun (Kasiba) yang merupakan pendekatan perencanaan menyeluruh dan terpadu untuk pengembangan lingkungan hunian baru.
5. Hunian Berimbang; Beberapa peraturan daerah juga mengatur tentang hunian berimbang, yang mewajibkan pengembang untuk menyediakan berbagai jenis rumah (sederhana, menengah, dan mewah) dalam satu kawasan untuk menciptakan keragaman sosial.
6. Peran Masyarakat; Masyarakat juga memiliki peran dalam pembangunan lingkungan hunian, baik sebagai penerima manfaat maupun dalam memberikan masukan dan saran terkait perencanaan dan pengembangan.

2.4.5 Fasilitas Bagi Masyarakat Terkena Relokasi Program Pemerintah

Berdasarkan Permen PUPR Nomor: 29/PRT/M/2018 Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat untuk arahan penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni terkena relokasi program pemerintah sebagai berikut:



Sumber : Peraturan Menteri PUPR Nomor 29/PRT/M/2018

Gambar 2.10 Skema Penyediaan dan Rehabilitasi Rumah Layak Huni Masyarakat Terkena Relokasi Program Pemerintah

Fasilitasi ini meliputi pendampingan, Pembimbingan, penyuluhan pelayanan informasi dan bantuan teknis, bantuan teknis meliputi

1. Pendampingan penggantian kerugian;
2. Penyusunan Rencana Tapak dan DED Rumah Susun Umum atau Rumah Khusus;
3. Pembangunan Rumah Susun Umum;
4. Pembangunan Rumah Khusus;
5. Pengadaan tanah bagi masyarakat terkena relokasi program pemerintah daerah.

Syarat untuk penerima bantuan adalah sebagai berikut:

1. Penghasilan rumah tangga kurang atau sama dengan UMP dan tidak memiliki tabungan yang mencukupi untuk menyewa atau pembelian rumah;
2. Memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan;
3. Tidak memiliki aset bangunan lainnya;
4. Terkecuali yang lain tidak memiliki penguasaan atas tanah dan bangunan dapat difasilitasi melalui bantuan ,uang sewa, rumah layah huni atau akses terhadap rumah sewa, baik rumah susun sewa maupun rumah susun umum.

Selain pada upaya penanganan setelah berdampak bencana, perlunya pelayanan pencegahan dan kesiapsiagaan terhadap bencana, dalam hal ini dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Perlunya pengendalian dan evaluasi terkait pengembangan rencana tata ruang pada kawasan – kawasan rawan bencana, harus sesuai dengan arahan rencana tata ruang yang ditetapkan, jika tidak dapat dikembangkan untuk kawasan terbangun maka perlu untuk ditaati (dikendalikan) dan dievaluasi jika masih terdapat bangunan dan fungsi lainnya);
2. Pendataan;
3. Perencanaan;
4. Tindakan/Rencana aksi.

2.4.6 Penyediaan Rumah Layak Huni dan Rehabilitasi Rumah Bagi Korban Bencana

Analisis arahan Penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni bagi korban bencana untuk Kabupaten Serang meliputi perumahan dan permukiman rawan bencana banjir, rawan longsor, gelombang pasang, bencana kekeringan, bencana gempa bumi dan bencana tsunami.

Syarat dalam penerimaan bantuan rumah layak huni sebagai berikut:

1. Penghasilan rumah tangga kurang atau sama dengan UMP dan tidak memiliki tabungan yang mencukupi untuk menyewa atau pembelian rumah;
2. Memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan;
3. Tidak memiliki aset bangunan lainnya;
4. Terkecuali yang lain tidak memiliki penguasaan atas tanah dan bangunan dapat difasilitasi melalui bantuan, uang sewa, rumah layak huni atau akses terhadap rumah sewa, baik rumah susun sewa maupun rumah susun umum.



Sumber : Peraturan Menteri PUPR Nomor 29/PRT/M/2018

Gambar 2.11 Skema Penyediaan dan Rehabilitasi Rumah Layak Huni Korban Bencana

Tabel 2.12 Arahan Penanganan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Rawan Bencana Kabupaten Serang

No.	Rawan Bencana	Lokasi Rawan Bencana	Arahan Penanganan Peningkatan kualitas perumahan & permukiman Korban Bencana
1	Rawan Banjir	- Anyar - Bandung - Bojonegoro - Carenang - Cikeusal - Cinangka - Ciomas - Gunungsari - Kibin - Kragilan - Kramatwatu - Lebakwangi - Mancak - Pamarayan - Pontang - Tanara - Tirtayasa	- Penataan sistem drainase dan aturan tambahan terhadap bangunan - Pelarangan pendirian permukiman disepadan sungai - Pengendalian aturan intensitas KDB minimal 70 % dan penyediaan RTH minimal 10% - Reorientasi pembangunan dengan menjadikan sungai sebagai bagian dari latar depan pada kawasan permukiman perdesaan dan perkotaan



No.	Rawan Bencana	Lokasi Rawan Bencana	Arahan Penanganan Peningkatan kualitas perumahan & permukiman Korban Bencana
		- Tunjungteja - Waringinkurung	
2	Rawan Banjir Bandang		- Pengarahannya pembangunan menghindari daerah rawan banjir (kecuali untuk taman dan fasilitas olah raga) dan dilanjutkan dengan kontrol penggunaan lahan - Revitalisasi fungsi resapan tanah - Pembangunan sistem dan jalur evakuasi yang dilengkapi sarana dan prasarana
3	Rawan Longsor	- Anyar - Cinangka - Ciomas - Gunungsari - Mancak - Padarincang	- Pemanfaatan wilayah rentan longsor sebagai ruang terbuka hijau - Pengendalian daerah rawan bencana untuk pembangunan permukiman dan fasilitas utama lainnya - Penghijauan dengan tanaman yang sistem perakarannya dalam dan jarak tanam yang tepat - Pembangunan tera sering dengan sistem drainase yang tepat - Pembuatan tanggul penahan
4	Kekeringan		- Pengembangan RTH di kawasan permukiman - Pengembangan resapan air di kawasan permukiman - Pelestarian sumber daya air
5	Gempa Bumi	- Anyar - Bojonegoro - Cinangka - Ciomas - Gunungsari - Mancak - Padarincang	- Penempatan bangunan perumahan dan fasilitas umum yang vital (rumah sakit, sekolah, kantor polisi, pemadam kebakaran, dan sebagainya) di wilayah yang aman dari gempa bumi - Pengarahannya struktur bangunan sesuai dengan karakteristik risiko gempa bumi - Pembangunan sistem dan jalur evakuasi yang dilengkapi sarana dan prasarana - Penyuluhan kepada masyarakat tentang penanggulangan upaya dalam menghadapi bencana - Pengembangan teknik konstruksi tahan gempa, baik bangunan untuk fasilitas umum maupun permukiman - Pembangunan rumah tahan gempa RISHA
6	Rawan Tsunami	- Anyar - Bojonegoro - Cinangka - Kramatwatu - Pontang - Pulo Ampel - Tanara - Tirtayasa	- Pada daerah rawan tsunami ditetapkan daerah rawan I dengan jarak 3500 meter dari garis pasang tertinggi dengan demikian kawasan permukiman sebaiknya dikembangkan berada di belakang daerah bahaya - Pembatasan pembangunan fasilitas umum (rumah sakit, sekolah, kantor polisi, pemadam kebakaran) di zona rawan bencana - Pemerkuatan bangunan agar tahan terhadap gelombang dan arus kuat, antara lain dengan merekonstruksi fondasi struktur agar dapat menahan dan penggerusan oleh arus

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

Penyediaan dan Rehabilitasi Penanganan Perumahan dan Permukiman di kawasan Rawan Bencana dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

1. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 7 dilaksanakan pada rumah yang harus direlokasi karena mitigasi atau korban bencana di daerah;
2. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana daerah berupa pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat yang mengalami kerusakan akibat bencana untuk dapat dihuni kembali;
3. Fasilitas penyediaan rumah bagi korban bencana daerah dapat dilaksanakan melalui:
 - a. Rehabilitasi rumah;
 - b. Pembangunan kembali rumah;
 - c. Pemukiman kembali; atau
 - d. Bantuan akses rumah sewa layak huni.

2.4.7 Arahan Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Lintas Program dan Lintas Daerah Kabupaten Terkait dengan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Sebagaimana amanat dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal (81) tentang pengendalian dan kawasan permukiman. Dijelaskan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.

Adapun tujuan dari pengendalian tersebut, agar dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dimaksudkan untuk:

1. Menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
2. Mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh dan
3. Mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Selanjutnya dijelaskan bahwa pengawasan dilakukan oleh pemerintah dan dilakukan mulai tahap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan. Pengendalian kawasan permukiman dilakukan pada lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan. Pengendalian lingkungan hunian perkotaan dilakukan pada pengembangan perkotaan dan perkotaan baru, sedangkan lingkungan hunian perdesaan dilakukan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, sosial/budaya perdesaan. Pengendalian pada tahap perencanaan dilakukan dengan mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal dan memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung. Pengendalian ini dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Pada tahap pembangunan, dilakukan pengawasan dan pengendalian dengan tujuan untuk menjaga kualitas pembangunan permukiman, yang dilakukan meliputi kegiatan pemantauan, evaluasi dan pelaporan. Pemantauan yang dilakukan merupakan kegiatan pengamatan langsung terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung dan/atau melalui laporan masyarakat.

2.4.8 Peningkatan Kualitas dan Pencegahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Peningkatan kualitas dan pencegahan perumahan kumuh serta permukiman kumuh merupakan upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dan menciptakan lingkungan yang lebih baik. Pencegahan dilakukan melalui pengawasan, pengendalian, dan pemberdayaan masyarakat agar tidak terjadi pertumbuhan perumahan kumuh baru. Peningkatan kualitas dilakukan melalui pemugaran, peremajaan, atau pemukiman kembali, dengan mempertimbangkan aspek Ketidakteraturan bangunan, kepadatan, kualitas bangunan, serta sarana dan prasarana.

Hasil analisis terhadap karakteristik kawasan permukiman kumuh Kabupaten Serang menghasilkan tingkat kekumuhan di masing-masing lokasi kawasan permukiman kumuh, di mana tingkat kekumuhan ini tentu saja berpengaruh pada konsep penanganan di masing-masing lokasi tersebut. Sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2011 bahwa pola penanganan untuk peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh dapat dilakukan melalui:

1. Pemugaran; Merupakan upaya perbaikan atau dapat pula dilakukan melalui pembangunan kembali kawasan permukiman agar menjadi layak huni.



2. Peremajaan; Merupakan upaya untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang lebih baik dengan tujuan untuk melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar. Untuk meremajakan suatu kawasan, terlebih dahulu perlu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat yang terkena dampak. Peremajaan harus menghasilkan rumah, perumahan, dan permukiman dengan kualitas yang lebih baik dari sebelumnya.
3. Pemukiman kembali; Dilakukan apabila lokasi kumuh eksisting adalah lokasi yang tidak diperuntukkan bagi kawasan permukiman menurut RTRW atau merupakan lokasi yang rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi orang yang mendiami kawasan / lokasi tersebut. Pemukiman kembali merupakan upaya memindahkan masyarakat dari lokasi eksisting yang dilakukan oleh dukungan Pemerintah dan pemerintah daerah yang juga menetapkan lokasi untuk pemukiman kembali dengan turut melibatkan peran masyarakat.

Pola penanganan permukiman kumuh Kabupaten Serang yaitu sebagian besar dengan pola pemugaran. Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan kumuh dan permukiman kumuh menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni, yang meliputi perbaikan dan/atau pembangunan bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di dalamnya, sehingga memenuhi norma dan standar teknis yang berlaku. Pemugaran perumahan dan permukiman kumuh merupakan kegiatan perbaikan tanpa perombakan mendasar, serta bersifat parsial dan dilakukan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berdiri di atas lahan yang dalam RTRW diperuntukkan bagi permukiman.

Pemugaran perumahan dan permukiman kumuh diterapkan berdasarkan tingkat perbaikan dan/atau pembangunan kembali yang dibutuhkan. Kebutuhan perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman kumuh ditetapkan oleh pemerintah daerah bersama-sama masyarakat. Pemugaran perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau oleh masyarakat secara swadaya tergantung dari berat/ringannya perbaikan yang dilakukan serta berdasarkan pertimbangan lain.



Tabel 2.13 Rencana Konsep dan Strategi Peningkatan Kualitas dan Pencegahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Skala Kabupaten

No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
1	Rawan Bencana Banjir - Elevasi lahan datar - Sistem drainase belum terintegrasi - Area genangan	- Kawasan Pesisir Utara - Kawasan Perkotaan Timur (Jawilan)	- Meningkatkan kualitas sarana prasarana drainase dan pengendalian rob melalui pemeliharaan secara berkala, perbaikan saluran yang rusak, dan peningkatan kesadaran masyarakat untuk ikut menjaga kebersihan saluran; - Mempertahankan lahan produktif sebagai ruang terbuka pertanian dan kawasan resapan air; - Peningkatan sarana dan prasarana drainase lingkungan dan pengendalian banjir di kawasan perkotaan.	- Pendataan kawasan rawan bencana. - Sosialisasi dan edukasi dalam penanggulangan bencana - Memfungsikan kembali sungai dan drainase - Penyediaan lahan terbuka untuk membuat lahan hijau untuk penyerapan air. - Memaksimalkan dan memfungsikan sub sistem drainase yang ada di Kabupaten Serang	- Penertiban bangunan liar di tepi sungai dan drainase agar fungsi sungai dan drainase dapat bekerja dengan baik - Penataan dan pembangunan ruang terbuka hijau sebagai lahan resapan air - Penataan Kawasan permukiman pada kawasan rawan bencana banjir dan rob (sungai dan drainase) - Rehabilitasi drainase	- Pengawasan dan pengendalian daerah–daerah rawan bencana terutama kawasan pesisir - Perencanaan sistem drainase Kabupaten Serang - Pengawasan pembangunan permukiman pada kawasan rawa bencana terutama permukiman tepi bantaran sungai.	- Pemukiman kembali pada kawasan rawan bencana - Membersihkan bantaran sungai dari bangunan permanen/huni an yang dapat merugikan bagi pemilik bangunan dan masyarakat lainnya.	- Meningkatkan sistem drainase Kabupaten Serang dengan memfungsikan secara maksimal sistem drainase yang ada terutama pada kawasan rawan bencana banjir - Pelibatan masyarakat dalam melakukan pengawas dan pengendalian bencana	- Pembangunan polder atau kolam retensi yang berfungsi sebagai pengendali banjir. - Penataan sistem drainase
2	Berkembangnya permukiman di lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya Lahan Bantaran Sungai	- Kawasan Pesisir Utara - Kawasan Pusat Pemerintahan (Lebak Wangi)	- Pengendalian pembangunan permukiman pada kawasan yang tidak sesuai peruntukannya - Strategi untuk memenuhi perumahan dan	- Penegakan aturan perijinan - Pengawasan dan pengendalian terhadap bantaran sungai secara mandiri maupun bersama OPD terkait.	- Penataan Permukiman area bantaran sungai - Pemukiman kembali kawasan sempadan sungai	Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan rumah/perumahan agar mengacu pada	Peremajaan kawasan	Menggalakkan program pencegahan melalui kegiatan sosialisasi, <i>public campaign</i>, penyuluhan	Menyiapkan lahan bagi masyarakat yang terkena dampak penataan kawasan



No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	- Lahan Perkebunan - Lahan Ketahanan Pangan		kawasan permukiman yang layak huni - Strategi untuk memenuhi perumahan dan kawasan permukiman sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) - Strategi untuk meningkatkan kualitas permukiman kumuh di Kabupaten Serang - Strategi untuk penanganan permukiman ilegal di Kabupaten Serang	- Pemberian sanksi bagi masyarakat yang melaksanakan pembangunan rumah tidak sesuai peruntukannya. - Pembentukan kelompok-kelompok swadaya masyarakat dibidang pengendalian kawasan lindung		peraturan yang telah ditetapkan. Penyadaran masyarakat akan arti bantaran sungai bagi keamanan dan kenyamanan lingkungan hunian.			Melakukan Penataan Kawasan.
3	Elevasi Lahan / drainase relatif datar - Ketidakmampuan mengalirkan limpasan air hujan - Ketidakterdiseaian Drainase - Pembangunan Drainase tidak	- Kawasan Perkotaan Selatan - Kawasan Perkotaan Timur - Kawasan Pusat Pemerintahan - Kawasan Pesisir Utara - Kawasan Pesisir Barat	- Peningkatan sarana dan prasarana drainase lingkungan dan pengendalian banjir di kawasan perkotaan - Mengembangkan konsep <i>eco drainage</i> <i>Capacity building</i> kelembagaan pengelola drainase	- Penyusunan masterplan jaringan drainase yang menyatu dengan jaringan drainase skala kota. - Pembentukan kelompok-kelompok swadaya masyarakat	- Pemugaran - Rehabilitasi dan rekonstruksi - Perbaikan drainase yang tersumbat; - Perbaikan drainase yang rusak karena ambrol, atau kerusakan	- Pelibatan masyarakat dalam pemeliharaan dan perbaikan jaringan drainase. - Terwujudnya pembangunan drainase lingkungan yang partisipatif	- Pembangunan dan penataan jaringan drainase sesuai dengan perencanaan sistem drainase kota - Pemeliharaan dan perbaikan secara berkala jaringan drainase.	- Sosialisasi kepada masyarakat mengenai status jaringan drainase dan sistem pemeliharaannya. - Penguatan/pembiayaan masyarakat sehubungan	- Pemeliharaan secara berkala jaringan drainase - Perbaikan sejak dini jika terjadi kerusakan supaya tidak meluas.



No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	terhubung dengan sistem drainase perkotaan • Tidak terpeliharanya Drainase • Kualitas Konstruksi Drainase • Area genangan	• Kawasan Pesisir Barat Daya	• Penyediaan regulasi yang spesifik lokal dalam hal pengelolaan dan pengembangan sistem drainase • Peningkatan kualitas dan kuantitas publikasi dan sosialisasi pengelolaan drainase lingkungan	dibidang drainase lingkungan	akibat bencana. - Pemeliharaan secara berkala jaringan drainase • Peremajaan - Peningkatan kualitas unit sistem drainase - Penyediaan sistem drainase - Penambahan segmen jaringan agar terhubung dengan sistem drainase kota.	dan sesuai dengan kebutuhan • Terkelolanya pengendalian banjir dan pengurangan area genangan.		dengan pemeliharaan jaringan drainase di lingkungan permukiman. • Pembuatan masterplan jaringan drainase yang menyatu dengan jaringan drainase skala kota. • Meningkatkan pemahaman serta kesadaran bersama secara berkesinambungan mengenai sistem drainase yang berwawasan lingkungan kepada pihak terkait baik pelaksana maupun masyarakat.	
4	• Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	• Kawasan Perkotaan Selatan • Kawasan Perkotaan Timur	• Pembangunan sarana dan prasarana air limbah (IPAL) komunal skala pelayanan lingkungan dengan		• Pemugaran - Perbaikan instalasi air limbah setempat yang mengalami sedimentasi,	• Penyadaran masyarakat terhadap arti penting sanitasi bagi kesehatan dan	• Pemeliharaan dan perbaikan secara berkala agar jaringan sanitasi berfungsi	• Membentuk kelembagaan yang khusus menangani pengelolaan air limbah domestik serta	• Penyediaan konsep prasarana dan sarana pengelolaan air limbah



No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	- Kawasan Pusat Pemerintahan - Kawasan Pesisir Utara - Kawasan Pesisir Barat - Kawasan Pesisir Barat Daya)	berbasis pada pelayanan prima Pemerintah Kabupaten Serang - Penyadaran dan peningkatan partisipasi masyarakat dalam penyediaan lahan untuk fasilitas Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal di lokasi pemukiman yang padat penduduknya. - Mengoptimalkan sumber pembiayaan lainnya untuk investasi dalam pengelolaan air limbah. - Membentuk kelembagaan yang khusus menangani pengelolaan air limbah domestik serta mengoptimalkan peran OPD terkait dalam mengkoordinasikan pengelolaan air limbah		mampat, atau kerusakan akibat bencana. - Perbaikan instalasi air limbah terpusat yang mengalami sedimentasi, mampat atau kerusakan akibat bencana. • Peremajaan - Penyediaan sistem sanitasi setempat atau terpusat; - Perbaikan komponen sanitasi pengelolaan air limbah.	kenyamanan lingkungan. • Penyusunan masterplan jaringan sanitasi. • Meningkatkan akses sarana jamban sehat berbasis masyarakat	sebagaimana mestinya. • Pembangunan jaringan sanitasi terpisah dan dikelola dalam IPAL, sebelum diairkan ke jaringan drainase	mengoptimalkan peran SKPD terkait dalam mengkoordinasikan pengelolaan air limbah • Meningkatkan peran serta media dan kader kesehatan lingkungan dalam promosi dan penyuluhan tentang pengelolaan air limbah domestik di tingkat masyarakat. • Advokasi, kampanye dan sosialisasi pengolahan air limbah domestik	- Penyusunan masterplan sistem pengembangan air limbah • Penyusunan studi dan desain (DED) bangunan pengolahan air limbah terpusat dan kawasan • Pengembangan sistem pengelolaan air limbah terpusat dan kawasan



No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
			Meningkatkan peran serta media dan kader kesehatan lingkungan dalam promosi dan penyuluhan tentang pengelolaan air limbah domestik di tingkat masyarakat.						
5	- Kualitas air tanah di dalam kawasan yang tercemar air limbah/air laut tidak tersedianya sumber air baku di lingkungan/ka wasan - Jaringan air bersih belum mampu melayani seluruh kawasan - jaringan air bersih rusak dimakan usia - tidak memiliki akses ke sumber	- Kawasan Perkotaan Timur - Kawasan Pusat Pemerintahan - Kawasan Pesisir Utara - Kawasan Pesisir Barat - Kawasan Pesisir Barat Daya)	- Meningkatkan kualitas dan kuantitas air bersih dan sanitasi melalui pembangunan dan pemeliharaan jaringan air bersih, dan menjalin kerja sama dengan Kabupaten sekitar dalam penyediaan air bersih. - Meningkatkan penyediaan air bersih secara merata	- Pembuatan masterplan jaringan air bersih yang menyatu dengan jaringan kota. - Penyediaan lahan sumber air minum komunal dilakukan secara swadaya oleh masyarakat.	- Pemugaran - Perbaikan Sarana/ instalasi non perpipaan air bersih (dari kebocoran, korosi, jaringan instalasi terkontaminasi bakteri berbahaya, kerusakan akibat bencana) - Perbaikan jaringan air minum atau air bersih perpipaan yang mengalami kerusakan (kebocoran,	- Penyusunan masterplan jaringan air bersih. - Peningkatan partisipasi masyarakat dan dunia usaha dalam pengelolaan air minum - Peningkatan kapasitas kelembagaan dan SDM dalam pengelolaan SPAM berbasis masyarakat.	Pemeliharaan dan perbaikan secara berkala jaringan air bersih	- Sosialisasi kepada masyarakat/peny adaran masyarakat mengenai arti air bersih bagi kesehatan. - Penyusunan masterplan jaringan air bersih yang menyatu dengan jaringan kota. - Mengembangkan kemitraan dengan pihak swasta dan atau masyarakat dalam memperluas wilayah pelayanan dan peningkatan	- Optimalisasi Sumber Air dan Pemeliharaan secara berkala jaringan air bersih. Dan pembangunan Jaringan Distribusi Induk - Perbaikan sejak dini jika terjadi kerusakan supaya tidak meluas - Pemeliharaan jaringan dan prasarana yang sudah ada - Rencana pengembangan jaringan air bersih di kawasan perencanaan



No.	Kondisi Faktual dan Isu Strategis	Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh Hasil Overlay	Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	air/Jaringan PDAM				korosi, akibat bencana) • Peremajaan - Rehabilitasi unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum			kualitas pelayanan air bersih.	pada wilayah strategis pengembangan
6	Pengelola Persampahan	• Kawasan Perkotaan Selatan • Kawasan Perkotaan Timur • Kawasan Pusat Pemerintahan • Kawasan Pesisir Utara • Kawasan Pesisir Barat • Kawasan Pesisir Barat Daya)	• Meningkatnya pelayanan persampahan untuk mendukung kegiatan ekonomi dan untuk menciptakan lingkungan asri;	• sosialisasi dan edukasi mengenai 3R • Peningkatan kesadaran masyarakat atas pengelolaan sampah untuk menciptakan lingkungan asri • penyuluhan kepada masyarakat untuk pemasaran produk-produk daur ulang • Sosialisasi dan edukasi warga untuk kesadaran masyarakat atas pengelolaan	• Fasilitas pembangunan infrastruktur dasar permukiman bidang persampahan • Peningkatan akses pelayanan pengelolaan persampahan hingga mencapai cakupan minimal 80% dari seluruh jumlah penduduk • Penyediaan tempat	• Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah di lingkungan permukiman • Membentuk Kerja sama dengan pihak ketiga terkait hasil 3R • Penyediaan tempat sampah di lingkungan permukiman	• Membentuk komunitas pengelolaan sampah di Tingkat masyarakat • Meningkatkan infrastruktur persampahan • Mencari peluang Kerja sama dengan pihak lain dalam pengelolaan persampahan	• Pembangunan prasarana TPS3R di tiap Desa/Kelurahan • Pemeliharaan dan perbaikan secara berkala prasarana persampahan	• Sosialisasi kepada masyarakat mengenai bahaya sampah dan keuntungan dalam pengelolaan sampah • Membangun kios UMKM hasil pengolahan sampah

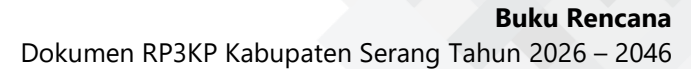


Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Sumber : Dokumen RP2KPKPK Kabupaten Serang 2025 - 2029

Tabel 2.14 Rencana Konsep dan Strategi Peningkatan Kualitas dan Pencegahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Skala Kawasan atau

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
Perkotaan Selatan • Baros • Ciomas • Pabuaran • Petir	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	1.547 Unit	• Meningkatkan peran serta antara pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian	• Perubahan fungsi dan massa bangunan • Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman	• Pengawasan dan pengendalian • Monitoring dan evaluasi terkait peraturan	Pemugaran	• Sosialisasi mengenai rumah sehat • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha						
		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	359 Unit						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
• Tunjung Teja				pembangunan permukiman - Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan - Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat	Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	bangunan gedung Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.		aturan bangunan Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	3.420 M	Sosialisasi konstruksi dan akses jalan lingkungan	Pembangunan peningkatan kualitas jalan lingkungan kawasan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan jalan lingkungan	- Pemeliharaan jalan berbasis masyarakat - Aktif memberi masukan pada dinas terkait mengenai permasalahan	Pengawasan dan pengendalian
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	29.335 M						
	c. Kondisi Penyediaan Air Minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	1.372 KK	- Penyediaan sarana prasarana air minum dan air bersih - Peningkatan Peran dan Kemitraan Badan Usaha dan Masyarakat; dalam pemenuhan akan air bersih	- Pengembangan jaringan perpipaan sekunder dan tersier - Pembangunan perpipaan Jaringan Distribusi Utama ("JDU") - Mencari sumber-sumber baru	- Pengawasan dan pengendalian - SPAM berbasis masyarakat - Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak - Monitoring dan evaluasi terkait pelayanan air minum	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan setempat	- Penguatan regulasi penguasaan dan perlindungan air baku - Pembanguna n unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan pemukiman kembali - Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	Pembangunan unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum
b. Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum		1.775 KK							



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	d. Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	1,17 Ha	- Program pengembangan kinerja pengelolaan drainase perkotaan - Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. - Penyiapan peraturan dan produk hukum untuk penanganan drainase.	- Pembangunan sistem drainase yang berwawasan lingkungan dan tersistem - Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran drainase terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. - Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	- Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan drainase lingkungan - Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	Sistem drainase lokal dapat dilengkapi dengan pompa dan rumah pompa.	- Penerapan sumur resapan pada sistem drainase - Penguatan regulasi pengelolaan drainase - Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk perluasan aktivitas dsb)	Peningkatan kualitas unit sistem drainase
		b. Ketidakterseediaan Drainase	70.935 M						
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	5.605 M						
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	175 KK	Peningkatan kesadaran dan pengetahuan terhadap Perilaku Hidup Bersih Sehat	Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana dan prasarana sanitasi	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/motor/ sarana sejenis untuk perairan. - Penyediaan ruang dan alat untuk evakuasi kebakaran	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan - Penguatan kelembagaan dan kapasitas	- Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP) - Melakukan pembenahan kawasan
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	559 KK						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
								pengelola sarana proteksi kebakaran • Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk mencegah kebakaran	
	f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis	5.377 KK	• Sosialisasi dan pelatihan pengelolaan sampah (sistem 3R) • Pengelolaan sampah berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis	• Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak • Program pengelolaan sampah 3R	• Evaluasi kinerja persampahan kota • Sosialisasi 3R pada masyarakat	• Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. • Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	• Penguatan regulasi pengelolaan persampahan • Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)
	g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	2.634 Unit	Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	• Pengawasan dan pengendalian • Monitoring dan evaluasi terkait peraturan	Peremajaan	• Sosialisasi mengenai rumah sehat • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	4.298 Unit						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
						bangunan gedung • Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.		penerapan aturan bangunan • Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	
Perkotaan Timur • Bandung • Cikande • Cikeusal • Jawilan • Kopo • Pamarayan	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	2.427 Unit	• Meningkatkan peran serta antara pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan permukiman • Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan • Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat	• Perubahan fungsi dan massa bangunan • Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman • Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	• Pengawasan dan pengendalian • Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung • Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.	Pemugaran	• Sosialisasi mengenai rumah sehat • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan • Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha						
		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	504 Unit						
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	5.050 M	Sosialisasi konstruksi dan akses jalan lingkungan	Pembangunan peningkatan kualitas jalan lingkungan kawasan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan jalan lingkungan	• Pemeliharaan jalan berbasis masyarakat • Aktif memberi masukan pada dinas terkait	Pengawasan dan pengendalian
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	35.730 M						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
								mengenai permasalahan	
c. Kondisi Penyediaan Air Minum		a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	4.400 KK						
		b. Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	452 KK	- Penyediaan sarana prasarana air minum dan air bersih - Peningkatan Peran dan Kemitraan Badan Usaha dan Masyarakat; dalam pemenuhan akan air bersih	- Pengembangan jaringan perpipaan sekunder dan tersier - Pembangunan perpipaan Jaringan Distribusi Utama ("JDU") - Mencari sumber-sumber baru	- Pengawasan dan pengendalian - SPAM berbasis masyarakat - Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak - Monitoring dan evaluasi terkait pelayanan air minum	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan setempat	- Penguatan regulasi penguasaan dan perlindungan air baku - Pembangunan unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan pemukiman kembali - Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	Pembangunan unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum
		a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	- Ha						
d. Kondisi Drainase Lingkungan		b. Ketidakterseediaan Drainase	16.750 M						
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	47.520 M	- Program pengembangan kinerja pengelolaan drainase perkotaan - Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. - Penyiapan peraturan dan produk hukum	- Pembangunan sistem drainase yang berwawasan lingkungan dan tersistem - Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran irigasi terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. - Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	- Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan drainase lingkungan - Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	Sistem drainase lokal dapat dilengkapi dengan pompa dan rumah pompa.	- Penerapan sumur resapan pada sistem drainase - Penguatan regulasi pengelolaan drainase - Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk	Peningkatan kualitas unit sistem drainase



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				untuk penanganan drainase.				perluasan aktivitas dsb)	
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	368 KK	Peningkatan kesadaran dan pengetahuan terhadap Perilaku Hidup Bersih Sehat	Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana dan prasarana sanitasi	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan Sarana gerobak/motor/ sarana sejenis untuk perairan. - Penyediaan ruang dan alat untuk evakuasi kebakaran	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	- Pembang unan Prasarana Sarana Persampa han (PSP) - Melakukan pembenaha n kawasan
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	372 KK					- Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola sarana proteksi kebakaran - Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk mencegah kebakaran	



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan		
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	
	f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis	8.256 KK	- Sosialisasi dan pelatihan pengelolaan sampah (sistem 3R) - Pengelolaan sampah berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis	- Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak - Program pengelolaan sampah 3R	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)	
		b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang tidak sesuai Standar Teknis	8.256 KK							
		g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidaktersediaa n Prasarana Proteksi Kebakaran	3.343 Unit	Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	- Pengawasan dan pengendalian - Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung - Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.	Peremajaan	- Sosialisasi mengenai rumah sehat - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan - Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
			b. Ketidaktersediaa n Sarana Proteksi Kebakaran	6.368 Unit						
Sekitar Pusat Pemerintahan Binuang	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	2.071 Unit	Meningkatkan peran serta antara	Perubahan fungsi dan	Pengawasan dan pengendalian	Pemugaran	Sosialisasi mengenai rumah sehat	Melakukan pembenahan kawasan	
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha							



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
• Ciruas • Kibin • Kragilan		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	401 Unit	pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan permukiman • Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan • Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat	massa bangunan • Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman • Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	• Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung • Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.		• Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan • Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	100 M	Sosialisasi konstruksi dan akses jalan lingkungan	Pembangunan peningkatan kualitas jalan lingkungan kawasan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan jalan lingkungan	• Pemeliharaa n jalan berbasis masyarakat • Aktif memberi masukan pada dinas terkait mengenai permasalahan	Pengawasan dan pengendalian
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	19.131 M						
	c. Kondisi Penyediaan Air Minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	3.762 KK	• Penyediaan sarana prasarana air minum dan air bersih • Peningkatan Peran dan Kemitraan Badan Usaha dan Masyarakat; dalam pemenuhan akan air bersih	• Pengembangan jaringan perpipaan sekunder dan tersier • Pembangunan perpipaan Jaringan Distribusi Utama ("JDU") • Mencari sumber-sumber baru	• Pengawasan dan pengendalian • SPAM berbasis masyarakat • Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak • Monitoring dan evaluasi terkait	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan setempat	• Penguatan regulasi penguasaan dan perlindungan air baku • Pembanguna n unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan	Pembangunan unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum
		b. Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	1.440 KK						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
						pelayanan air minum		pemukiman kembali Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	
	d. Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0,47 Ha	- Program pengembangan kinerja pengelolaan drainase perkotaan - Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. - Penyiapan peraturan dan produk hukum untuk penanganan drainase.	- Pembangunan sistem drainase yang berwawasan lingkungan dan tersistem - Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran irigasi terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. - Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	- Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan drainase lingkungan - Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	Sistem drainase lokal dapat dilengkapi dengan pompa dan rumah pompa.	- Penerapan sumur resapan pada sistem drainase - Penguatan regulasi pengelolaan drainase - Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk perluasan aktivitas dsb)	Peningkatan kualitas unit sistem drainase
		b. Ketidakterseediaan Drainase	5.410 M						
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	14.060 M						
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	249 KK	Peningkatan kesadaran dan pengetahuan terhadap Perilaku Hidup Bersih Sehat	Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana dan prasarana sanitasi	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan. - Penyediaan ruang dan alat	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan reward dan punishment	- Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP) - Melakukan pembenahan kawasan
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	259 KK						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
							untuk evakuasi kebakaran	terkait penerapan aturan - Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola sarana proteksi kebakaran - Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk mencegah kebakaran	
f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis	5.535 KK	- Sosialisasi dan pelatihan pengelolaan sampah (sistem 3R) - Pengelolaan sampah berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis	- Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak - Program pengelolaan sampah 3R	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan reward dan punishment terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)	
	b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang tidak sesuai Standar Teknis	5.824 KK							



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidakterdediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	2.203 Unit	Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	- Pengawasan dan pengendalian - Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung - Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.	Peremajaan	- Sosialisasi mengenai rumah sehat - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan - Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Ketidakterdediaan Sarana Proteksi Kebakaran	4.365 Unit						
Pesisir Utara - Carenang - Lebak Wangi - Pontang - Tanara - Tirtayasa	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	5.459 Unit	- Sosialisasi dan edukasi mengenai aturan dan ketentuan teknis kawasan sempadan sungai - Meningkatkan peran serta antara pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan permukiman - Sosialisasi dan edukasi aturan	- Perubahan fungsi dan massa bangunan - Pemukiman kembali bangunan yang berada di atas bantaran /sempadan pantai - Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman - Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	- Pengawasan dan pengendalian - Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung terutama untuk hunian - Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan	- Pemukiman kembali - Peremajaan	- Sosialisasi mengenai rumah sehat - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan - Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha						
		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	1.050 Unit						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				bangunan dan lingkungan - Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat - Pengawasan dan pengendalian terhadap bantaran sungai dan garis sempadan pantai secara mandiri maupun bersama SKPD terkait.		lingkungan permukiman.			
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	9.760 M	- Pelibatan swadaya masyarakat dalam perbaikan jalan - Dalam proses perbaikan dan Pembangunan jalan melibatkan masyarakat untuk menjadi pengawas kinerja dan kualitas material	- Pemugaran dan konsolidasi tanah untuk prasarana jalan sesuai standar teknis jalan lingkungan - Peran serta masyarakat dalam konsolidasi tanah untuk jalan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan jalan lingkungan	- Pemeliharaan jalan berbasis masyarakat - Aktif memberi masukan pada dinas terkait mengenai permasalahan	Melakukan Rehabilitasi jalan untuk peningkatan kapasitas jalan dengan penambahan lebar, perubahan material, penambahan bangunan pelengkap jalan
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	73.882 M						
	c. Kondisi Penyediaan Air Minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	14.379 KK	Peningkatan kapasitas kelembagaan Penyelenggaraan SPAM	Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana prasarana air minum/air bersih	Pengawasan dan pengendalian	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan	Penguatan regulasi penguasaan dan	Pembangunan unit SPAM dengan penambahan
		b. Tidak terpenuhinya	13.045 KK						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
		Kebutuhan Air Minum		Melakukan pembinaan terhadap kelompok swadaya masyarakat Sistem pendistribusian air bersih yang tertata dan terintegrasi	Pengembangan sistem penyediaan air minum	- SPAM berbasis masyarakat - Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak - Monitoring dan evaluasi terkait pelayanan air minum	setempat	- perlindungan air baku - Pembanguna n unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan pemukiman kembali - Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	n jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum
	d. Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	3,6 Ha	- Program pengembanga n kinerja pengelolaan drainase kabupaten - Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. - Penyiapan peraturan dan produk hukum untuk penanganan drainase.	- Pembangunan sistem drainase yang berwawasan lingkungan - Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran irigasi terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. - Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	- Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan drainase lingkungan - Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	- Sistem drainase lokal dapat dilengkapi dengan pompa dan rumah pompa. - Penguatan regulasi pengelolaan drainase	- Penerapan sumur resapan pada sistem drainase - Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk perluasan aktivitas dsb) dengan menggunakan pintu2 air	- Penataan dan peningkat an kualitas unit sistem drainase - Pembang unan folder di samping sebagai resapan air juga sebagai tempat wisata - Pembangun an unit rumah pompa yang terintegrasi dengan polder air
		b. Ketidakterseediaa n Drainase	41.375 M						
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	24.491 M						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	1.294 KK	Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank	- Alternatif pembangunan MCK - Jambanisasi pada rumah tangga - Pengelolaan sampah berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis - Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	2.434 KK	- Sosialisasi dan pelatihan pengelolaan sampah (sistem 3R) - Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank					
	f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis	17.099 KK	- Sosialisasi dan edukasi mengenai 3R - Peningkatan kesadaran masyarakat atas pengelolaan sampah untuk menciptakan lingkungan asri	- Peningkatan akses pelayanan pengelolaan persampahan hingga mencapai cakupan minimal 80% dari seluruh jumlah penduduk - Penyediaan tempat penampungan sampah, alat angkut sampah, tempat penampungan	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Pemilahan : Skala individu dan skala komunal.	Pengumpulan sampah menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)
		b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang tidak sesuai Standar Teknis	19.468 KK	- Penyuluhan kepada masyarakat untuk pemasaran produk-produk daur ulang - Sosialisasi terkait larangan					



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				membuang sampah ke saluran drainase (papan peringatan)	sementara, tempat pengolahan sampah terpadu, dan/atau tempat pemrosesan akhir sampah Rehabilitasi saluran drainase dengan memperbesar saluran drainase serta membongkar dan/atau mengganti utilitas yang dapat mengganggu sistem drainase				
g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	9.070 Unit		- Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran - Penyuluhan mengenai Pencegahan, penanggulangan, penyelamatan kebakaran dan non-kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	Penyediaan ruang dan alat untuk evakuasi kebakaran	- Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola sarana proteksi kebakaran - Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk	Melakukan pembenahan kawasan
	b. Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	13.908 Unit							



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
								mencegah kebakaran	
Pesisir Barat Daya • Bojonegoro • Gunungsari • Kramatwatu • Pulo Ampel • Waringin Kurung	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	2.527 Unit	• Sosialisasi dan edukasi mengenai aturan dan ketentuan teknis kawasan sempadan sungai • Meningkatkan peran serta antara pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan permukiman • Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan • Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat • Pengawasan dan pengendalian terhadap bantaran sungai dan garis sempadan pantai secara mandiri maupun bersama SKPD terkait.	• Perubahan fungsi dan massa bangunan • Pemukiman kembali bangunan yang berada di atas bantaran /sempadan pantai • Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman • Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	• Pengawasan dan pengendalian • Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung terutama untuk hunian • Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.	• Pemukiman kembali • Peremajaan	• Sosialisasi mengenai rumah sehat • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan • Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha						
		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	423 Unit						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	3.420 M	• Pelibatan swadaya masyarakat dalam perbaikan jalan • Dalam proses perbaikan dan Pembangunan jalan melibatkan masyarakat untuk menjadi pengawas kinerja dan kualitas material	• Pemugaran dan konsolidasi tanah untuk prasarana jalan sesuai standar teknis jalan lingkungan • Peran serta masyarakat dalam konsolidasi tanah untuk jalan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan Jalan lingkungan	• Pemeliharaa n jalan berbasis masyarakat • Aktif memberi masukan pada dinas terkait mengenai permasalahan	• Melakukan Rehabilitasi jalan untuk peningkatan kapasitas jalan dengan penambaha n lebar, perubahan material, penambaha n bangunan pelengkap jalan
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	29.335 M						
	c. Kondisi Penyediaan Air Minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	5.006 KK	• Peningkatan kapasitas kelembagaan Penyelenggaraa n SPAM • Melakukan pembinaan terhadap kelompok swadaya masyarakat Sistem pendistribusian air bersih yang tertata dan terintegrasi	• Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana prasarana air minum/air bersih • Pengembangan sistem penyediaan air minum	• Pengawasan dan pengendalian • SPAM berbasis masyarakat • Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak • Monitoring dan evaluasi terkait pelayanan air minum	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan setempat	• Penguatan regulasi penguasaan dan perlindungan air baku • Pembanguna n unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan pemukiman kembali • Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	Pembangunan unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambahan instalasi pengelolaan air minum
		b. Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	7.512 KK						
	d. Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	- Ha	• Program pengembangan kinerja pengelolaan	• Pembangunan sistem drainase yang	• Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan	• Sistem drainase lokal dapat dilengkapi	• Penerapan sumur resapan pada sistem	• Penataan dan peningkat an kualitas
		b. Ketidakterseidiaa n Drainase	17.637 M						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	13.605 M	drainase kabupaten • Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. • Penyiapan peraturan dan produk hukum untuk penanganan drainase.	berwawasan lingkungan • Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran irigasi terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. • Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	drainase lingkungan • Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	dengan pompa dan rumah pompa. • Penguatan regulasi pengelolaan drainase	drainase • Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk perluasan aktivitas dsb) dengan menggunakan pintu2 air	unit sistem drainase • Pembangun an folder di samping sebagai resapan air juga sebagai tempat wisata • Pembangun an unit rumah pompa yang terintegrasi dengan polder air
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	350 KK	• Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank • Sosialisasi dan pelatihan pengelolaan sampah (sistem 3R) • Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank	• Alternatif pembangunan MCK • Jambanisasi pada rumah tangga • Pengelolaan sampah berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis • Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak	• Evaluasi kinerja persampahan kota • Sosialisasi 3R pada masyarakat	• Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. • Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	• Penguatan regulasi pengelolaan persampahan • Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah • Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	357 KK						
	f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan	4.693 KK		• Peningkatan akses pelayanan	• Evaluasi kinerja	Pengumpulan sampah menggunakan	• Penguatan regulasi	Pembangunan Prasarana Sarana



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
		Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis		- Sosialisasi dan edukasi mengenai 3R - Peningkatan kesadaran masyarakat atas pengelolaan sampah untuk menciptakan lingkungan asri - Penyuluhan kepada masyarakat untuk pemasaran produk-produk daur ulang - Sosialisasi terkait larangan membuang sampah ke saluran drainase (papan peringatan)	pengelolaan persampahan hingga mencapai cakupan minimal 80% dari seluruh jumlah penduduk - Penyediaan tempat penampungan sampah, alat angkut sampah, tempat penampungan sementara, tempat pengolahan sampah terpadu, dan/atau tempat pemrosesan akhir sampah - Rehabilitasi saluran drainase dengan memperbesar saluran drainase serta membongkar dan/atau mengganti utilitas yang dapat mengganggu sistem drainase	persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Pemilahan : Skala individu dan skala komunal.	sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Persampahan (PSP)
		b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang tidak sesuai Standar Teknis	5.992 KK						
	g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	5.982 Unit	Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	Penyediaan ruang dan alat untuk evakuasi kebakaran	Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola sarana proteksi kebakaran	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	6.570 Unit						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				Penyuluhan mengenai Pencegahan, penanggulangan, penyelamatan kebakaran dan non-kebakaran				Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk mencegah kebakaran	
Pesisir Barat - Anyar - Cinangka - Mancak - Padarincang	a. Kondisi Bangunan Gedung	a. Ketidakteraturan Bangunan	752 Unit	- Sosialisasi dan edukasi mengenai aturan dan ketentuan teknis kawasan sempadan sungai - Meningkatkan peran serta antara pemerintah dengan pihak lain dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan permukiman - Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan - Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat	- Perubahan fungsi dan massa bangunan - Pemukiman kembali bangunan yang berada di atas bantaran /sempadan pantai - Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman - Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat	- Pengawasan dan pengendalian - Monitoring dan evaluasi terkait peraturan bangunan gedung terutama untuk hunian - Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan pemantauan secara berkala terhadap perkembangan lingkungan permukiman.	- Pemukiman kembali - Peremajaan	- Sosialisasi mengenai rumah sehat - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan bangunan - Sosialisasi, stimulan dan penyediaan rumah yang memenuhi standar teknis dan kesehatan	Melakukan pembenahan kawasan
		b. Kepadatan Bangunan	- Ha						
		c. Ketidaksesuaian dengan Persy Teknis Bangunan	494 Unit						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				Pengawasan dan pengendalian terhadap bantaran sungai dan garis sempadan pantai secara mandiri maupun bersama SKPD terkait.					
	b. Kondisi Jalan Lingkungan	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	1.340 M	- Pelibatan swadaya masyarakat dalam perbaikan jalan - Dalam proses perbaikan dan Pembangunan jalan melibatkan masyarakat untuk menjadi pengawas kinerja dan kualitas material	- Pemugaran dan konsolidasi tanah untuk prasarana jalan sesuai standar teknis jalan lingkungan - Peran serta masyarakat dalam konsolidasi tanah untuk jalan	Pengawasan dan pengendalian	Peningkatan jalan lingkungan	- Pemeliharaa n jalan berbasis masyarakat - Aktif memberi masukan pada dinas terkait mengenai permasalahan	Melakukan Rehabilitasi jalan untuk peningkatan kapasitas jalan dengan penambaha n lebar, perubahan material, penambaha n bangunan pelengkap jalan
		b. Kualitas Permukaan Jalan lingkungan	17.245 M						
	c. Kondisi Penyediaan Air Minum	a. Ketersediaan Akses Aman Air Minum	2.879 KK	- Peningkatan kapasitas kelembagaan Penyelenggara n SPAM - Melakukan pembinaan terhadap kelompok swadaya masyarakat Sistem	- Peningkatan kapasitas dan kualitas sarana prasarana air minum/air bersih - Pengembangan sistem penyediaan air minum	- Pengawasan dan pengendalian - SPAM berbasis masyarakat - Sosialisasi terkait kualitas air minum yang layak - Monitoring dan evaluasi terkait	SPAM Perpipaan: Unit Air Baku menggunakan sumber air baku permukaan setempat	- Penguatan regulasi penguasaan dan perlindungan air baku - Pembanguna n unit SPAM berbasis masyarakat di kawasan kumuh dan	Pembangun an unit SPAM dengan penambaha n jaringan perpipaan, penyediaan jaringan non perpipaan, penambaha n instalasi
		b. Tidak terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	1.610 KK						



Dokumen RP3KP Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
				pendistribusian air bersih yang tertata dan terintegrasi		pelayanan air minum		pemukiman kembali Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola air minum	pengelolaan air minum
	d. Kondisi Drainase Lingkungan	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	- Ha	- Program pengembangan kinerja pengelolaan drainase kabupaten - Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat saluran drainase. - Penyiapan peraturan dan produk hukum untuk penanganan drainase.	- Pembangunan sistem drainase yang berwawasan lingkungan - Pemeliharaan dan rehabilitasi saluran irigasi terutama yang memiliki kondisi rusak berat dan rusak ringan. - Program rehabilitasi /pemeliharaan saluran drainase dan gorong-gorong	- Monitoring dan evaluasi tentang pengelolaan drainase lingkungan - Sosialisasi terkait pemeliharaan drainase oleh masyarakat	- Sistem drainase lokal dapat dilengkapi dengan pompa dan rumah pompa. - Penguatan regulasi pengelolaan drainase	- Penerapan sumur resapan pada sistem drainase - Pengaturan desain untuk mencegah alih fungsi pada saluran drainase (penutupan saluran untuk perluasan aktivitas dsb) dengan menggunakan pintu2 air	- Penataan dan peningkat an kualitas unit sistem drainase - Pembang unan folder di samping sebagai resapan air juga sebagai tempat wisata - Pembangun an unit rumah pompa yang terintegrasi dengan polder air
		b. Ketidakterseediaan Drainase	16.960 M						
		c. Kualitas Konstruksi Drainase	865 M						
	e. Kondisi Pengelolaan Air Limbah	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	564 KK	- Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank - Sosialisasi dan pelatihan	- Alternatif pembangunan MCK - Jambanisasi pada rumah tangga - Pengelolaan sampah	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat	- Pemilahan : Skala individu dan skala komunal. - Pengumpulan menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)
		b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air	692 KK						



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
		Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis		pengelolaan sampah (sistem 3R) Sosialisasi dan pembangunan MCK pribadi yang dilengkapi dengan septik tank	berbasis masyarakat yang menjadikan sampah sebagai bahan ekonomis Pengadaan sarana pengumpulan sampah berupa gerobak		sejenis untuk perairan.	pengelolaan sampah Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	
	f. Kondisi Pengelolaan Persampahan	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan persyaratan Teknis b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang tidak sesuai Standar Teknis	4.882 KK 4.701 KK	- Sosialisasi dan edukasi mengenai 3R - Peningkatan kesadaran masyarakat atas pengelolaan sampah untuk menciptakan lingkungan asri - Penyuluhan kepada masyarakat untuk pemasaran produk-produk daur ulang - Sosialisasi terkait larangan membuang sampah ke saluran drainase (papan peringatan)	- Peningkatan akses pelayanan pengelolaan persampahan hingga mencapai cakupan minimal 80% dari seluruh jumlah penduduk - Penyediaan tempat penampungan sampah, alat angkut sampah, tempat penampungan sementara, tempat pengolahan sampah terpadu, dan/atau tempat	- Evaluasi kinerja persampahan kota - Sosialisasi 3R pada masyarakat - Pemilahan : Skala individu dan skala komunal.	Pengumpulan sampah menggunakan sarana gerobak/ motor/sarana sejenis untuk perairan.	- Penguatan regulasi pengelolaan persampahan - Pelibatan masyarakat dalam pengelolaan sampah - Penerapan <i>reward</i> dan <i>punishment</i> terkait penerapan aturan	Pembangunan Prasarana Sarana Persampahan (PSP)



Kawasan	Aspek yang Diamati	Permasalahan		Kebutuhan Penanganan		Konsep Penanganan		Strategi Penanganan	
				Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan	Pencegahan	Peningkatan
					pemrosesan akhir sampah Rehabilitasi saluran drainase dengan memperbesar saluran drainase serta membongkar dan/atau mengganti utilitas yang dapat mengganggu sistem drainase				
	g. Kondisi Proteksi Kebakaran	a. Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	986 Unit	- Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya bahaya kebakaran - Penyuluhan mengenai Pencegahan, penanggulangan, penyelamatan kebakaran dan non-kebakaran	Pengadaan sarana prasarana proteksi kebakaran	Monitoring dan evaluasi tentang proteksi kebakaran	Penyediaan ruang dan alat untuk evakuasi kebakaran	- Penguatan kelembagaan dan kapasitas pengelola sarana proteksi kebakaran - Pengaturan lokasi bangunan yang sesuai dengan jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan untuk mencegah kebakaran	Melakukan pembenahan kawasan

Sumber : Dokumen RP2KPKPK Kabupaten Serang 2025 - 2029



2.5 Arahan Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Arahan kebijakan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Serang mendasar PP.14 Tahun 2016 Pasal 47 meliputi :

1. Hubungan Antara Kawasan Fungsional sebagai bagian Lingkungan Hidup di luar kawasan lindung;
2. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
3. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
4. Keserasian tata kehidupan publik dengan lingkungan hidup;
5. Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang;
6. Lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Menjadi acuan dalam mewujudkan sebagai berikut :

1. Hubungan antara pengembangan perumahan sebagai bagian dari kawasan permukiman; dan
2. Kemudahan penyediaan pembangunan perumahan dari kawasan permukiman/

Implementasi arahan kebijakan pengembangan kawasan permukiman mendasar PP.14 Tahun 2016 Pasal 47 sebagai berikut :

Tabel 2.15 Implementasi Arahan Kebijakan dan Strategi Arahan Pengembangan Kawasan Kabupaten Serang

No.	Arahan Pengembangan Kawasan (Pasal 47 PP 14/2016)	Kebijakan Pengembangan Kawasan Permukiman
A	Hubungan Antara Kawasan Fungsional sebagai bagian Lingkungan Hidup di luar kawasan lindung	A.1 Pengendalian dan pemanfaatan ruang melalui peraturan zonasi dalam pola ruang dalam zonasi dan intensitas bangunan pada zona. A.2 Penguatan hierarki pelayanan kegiatan wilayah Kab/Kota untuk menciptakan keteraturan ruang, perwujudan sesuai fungsi primer dalam RTRW.
B	Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan	B.1 Memperkuat bingkai jaringan struktur kawasan (<i>Frame-structure Development</i>) Pembangunan prasarana bingkai yang berfungsi sebagai intervensi struktur kawasan dan pengendalian pembangunan perumahan/permukiman sekaligus sebagai bentuk layanan minimal bagi kegiatan sektoral. Penerapan lebih kepada kawasan-kawasan pengembangan perkotaan dengan penguatan PSU antar kawasan. B.2 Perkuatan Arah Pembangunan Kawasan (<i>Guided Infill Development</i>) Terarahnya pembangunan kawasan permukiman dalam satuan permukiman yang menerus dan berkelanjutan serta memiliki sasaran tujuan yang terarah sehingga pembangunan dan pengembangan permukiman menjadi lebih pasti dan terarah • Terarahnya pembangunan kawasan permukiman dalam satuan permukiman yang menerus dan berkelanjutan serta memiliki sasaran tujuan yang terarah sehingga pembangunan dan pengembangan permukiman menjadi lebih pasti dan terarah • Terarahnya pembangunan kawasan permukiman dalam satuan permukiman yang menerus dan berkelanjutan serta memiliki sasaran tujuan yang terarah sehingga pembangunan dan pengembangan permukiman menjadi lebih pasti dan terarah



No.	Arahan Pengembangan Kawasan (Pasal 47 PP 14/2016)	Kebijakan Pengembangan Kawasan Permukiman
		Perbaikan dalam bingkai (<i>Infill Development</i>) baik berupa rumah, sarana dan prasarana atau lahan terbuka hijau dengan proporsi kelayakan permukiman B.3 Regenerasi Kota dengan urgensi melakukan regenerasi melalui urban fabric permukiman kota dan meningkatkan kinerja layanan dan investasi infrastruktur permukiman Kab/Kota B.4 Perkuatan tematik kawasan dengan memperhatikan kondisi dan permasalahan kawasan
C	Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan	C.1 Mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan Perdesaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya melalui; dan C.2 Mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.
D	Keserasian tata kehidupan publik dengan lingkungan hidup	D.1 Perencanaan dan pelaksanaan serta pengendalian tumbuh dan berkembangnya kawasan permukiman kumuh D.2 Keteraturan dan pengendalian terhadap lahan permukiman mengingat permukiman mempunyai presentasi luasan lahan yang terbesar dan menyebar dari hampir semua ruang yang ada di Kab/Kota agar tidak terjadi degradasi lingkungan D.3 Peningkatan RTH dengan Proporsi 30% merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan keseimbangan mikroklimat, maupun sistem ekologis lain yang dapat meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota D.4 Menjaga dan mengendalikan peruntukkan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) dan Lahan Sawah Dilindungi (LSD)
E	Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang	E.1 Pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian; E.2 Transparansi dalam pemberian informasi rencana kawasan permukiman secara terbuka kepada masyarakat E.3 Pemberian hak ganti rugi bagi setiap orang yang terkena dampak penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau E.4 Pemberian insentif kepada setiap orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum (<i>reward</i>)
F	Lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan permukiman	F.1 Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaga dapat berbentuk pokja dan atau forum perumahan dan kawasan permukiman yang bersifat lintas sektoral dan lintas wilayah administrasi di tingkat pusat, provinsi, dan/atau kabupaten/kota. Kelompok kerja dibentuk berjenjang ditingkat pusat, provinsi, dan Kabupaten/Kota.
		F.2 Pengembangan kelembagaan dapat dilakukan dalam beberapa alternatif antara lain pengembangan kelembagaan terpusat satu kota atau Pengembangan kelembagaan pada hierarki permukiman lingkungan hunian atau permukiman, atau gabungan antar ketiganya. F.3 Pada skala kawasan permukiman kota maka diharapkan ada kelembagaan berupa badan misal Bappeda atau dinas permukiman yang bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap pembangunan dan operasional dokumen RP3KP. Badan ini memfasilitasi kebutuhan antar hierarki kawasan permukiman dan hubungan di antaranya. Sementara pada jenjang berikutnya maka terdapat badan pengelola/pokja lingkungan hunian dan permukiman yang bertanggung jawab



No.	Arahan Pengembangan Kawasan (Pasal 47 PP 14/2016)	Kebijakan Pengembangan Kawasan Permukiman
		terhadap pelaksanaan pembangunan dan operasionalisasi pada level lingkungan hunian dan permukiman.

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

2.6 Arahan Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif

Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dilakukan pada saat pemanfaatan sebagai wujud dari pengendalian perumahan dan kawasan permukiman. Adapun pemberian insentif dan disinsentif dapat dilakukan oleh:

1. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
2. pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya;
3. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada badan hukum; atau Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat.

Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk:

1. Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan
3. Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif

Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. Insentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemberian insentif berupa:

1. Insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
2. Pemberian kompensasi;
3. Subsidi silang;
4. Pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
5. Kemudahan prosedur perizinan.

Sedangkan berdasarkan PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. Insentif fiskal dapat berupa pemberian keringanan pajak dan/atau pengurangan retribusi. Insentif non fiskal dapat berupa:

1. Pemberian kompensasi;
2. Subsidi silang;
3. Kemudahan perizinan;
4. Imbalan;
5. Sewa ruang;
6. Urun saham;
7. Penyediaan prasarana dan sarana;
8. Penghargaan; dan/atau
9. Publikasi atau promosi.

Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa:

1. Subsidi silang;
2. Kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah;



3. Penyediaan prasarana dan sarana di daerah;
4. Pemberian kompensasi;
5. Penghargaan dan fasilitasi; dan/atau
6. Publikasi atau promosi daerah.

Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:

1. Pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat;
2. Kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana;
3. Kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau
4. Publikasi atau promosi daerah.

Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:

1. Pemberian keringanan pajak;
2. Pemberian kompensasi;
3. Pengurangan retribusi;
4. Imbalan;
5. Sewa ruang;
6. Urun saham;
7. Penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
8. Kemudahan perizinan.

Mekanisme pemberian insentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur dan mekanisme pemberian insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah yang bersangkutan.

Bentuk dan Tata Cara Pemberian Disinsentif

Disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Disinsentif menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Disinsentif berupa:

1. Pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
2. Pengenaan retribusi daerah;
3. Pembatasan fasilitasi program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
4. Pengenaan kompensasi.

Sedangkan menurut PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, disinsentif dapat berupa disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal. Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi. Disinsentif non fiskal berupa:

1. Kewajiban memberi kompensasi;
2. Persyaratan khusus dalam perizinan;
3. Kewajiban memberi imbalan; dan/atau
4. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk:

1. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah



2. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:

1. Pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat;
2. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
3. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat.

Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:

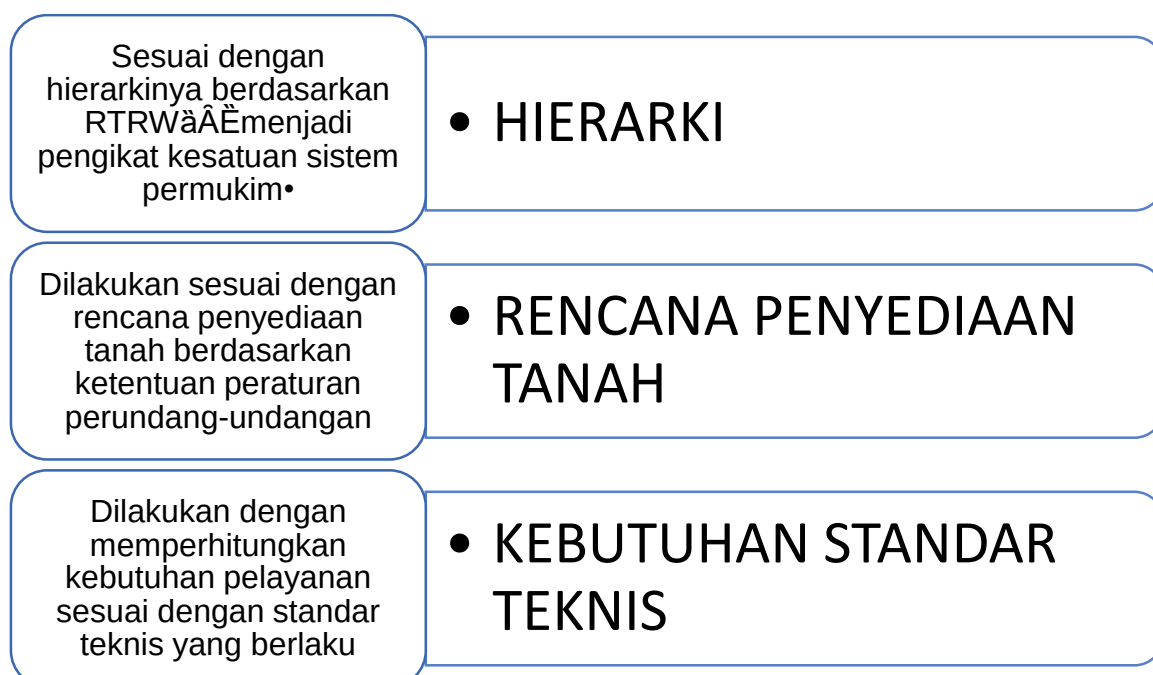
1. Kewajiban memberi kompensasi;
2. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah dan pemerintah daerah;
3. Kewajiban memberi imbalan;
4. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana;
5. Persyaratan khusus dalam perizinan.

Mekanisme pemberian disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur dan mekanisme pemberian disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah yang bersangkutan.

2.7 Rencana Keterpaduan PSU

2.7.1 Terminologi Dasar dan Kriteria Keterpaduan Penyediaan PSU

PP 14 tahun 2016, pada bab Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 90 ayat 1, menyatakan bahwa Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem sesuai hierarkinya dalam RTRW. Beberapa aspek terkait rencana keterpaduan PSU permukiman antara lain terangkum dalam gambar di bawah ini :



Gambar 2.12 Aspek Terkait Keterpaduan PSU

Keterpaduan Infrastruktur sebagai pengikat satu kesatuan sistem permukiman dapat diterjemahkan bahwa pengembangan infrastruktur berperan sebagai struktur pembentuk kawasan permukiman pada berbagai level hierarki sesuai fungsi peran dan kapasitasnya.

Dalam hal ini terdapat beberapa konsep keterpaduan yang dapat diacu antara lain berupa keterpaduan sistem jaringan. Keterpaduan sistem jaringan memiliki beberapa indikator kinerja antara lain konektivitas, dan sinergitas.

Indikator kinerja keterpaduan PSU meliputi antara lain

1. Konektivitas: Pembangunan Keterpaduan infrastruktur menjamin konektivitas antar pusat-pusat permukiman dan pusat aktivitas sehingga tercapai tingkat pelayanan yang optimal.
2. Hierarki Fungsi: Pembangunan Keterpaduan infrastruktur memperhatikan kapasitas dan kebutuhan pada tiap pusat-pusat permukiman dan pusat aktivitas sehingga tercapai tingkat pelayanan yang optimal sesuai fungsi dan perannya
3. Sinergi dan Kolaborasi Pembangunan Keterpaduan infrastruktur memperhatikan keselarasan dan kerja sama antar jenis PSU sehingga tercapai tingkat pelayanan yang optimal sesuai target dan sasaran serta kebutuhan pembangunannya

Untuk melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman tersebut keterpaduan PSU adalah dengan menerapkan prinsip dan kriteria penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum pada peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh. Penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan kewenangan dari Pemerintah, yaitu: (i) Pemerintah Pusat, serta (ii) Pemerintah Daerah, baik provinsi ataupun kabupaten/kota dengan melibatkan secara aktif masyarakat dan dunia usaha.

Prinsip penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum pada pengembangan lingkungan hunian adalah menentukan sistem dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam melakukan pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian. Prinsip ini merupakan penjabaran dari prinsip keberlanjutan (*sustainability*) yang menempatkan keberlangsungan fungsi lingkungan hunian dan penunjang fungsi lain di perkotaan.

Penerapan prinsip penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum pada pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian dilakukan melalui membangun sistem dan penyediaan/delivery (dalam perkembangannya menjadi upaya preventif dan kuratif) Penerapan prinsip ini akan lebih baik menjadi kriteria umum atau prinsip dalam melakukan pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian. Sedangkan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan (penyelenggaraan) konsisten menggunakan teknis penanganannya (peremajaan, perbaikan/pemugaran dan permukiman kembali).

Langkah/upaya preventif sebenarnya (i) lebih diartikan sebagai upaya pencegahan melalui peran infrastruktur dalam melakukan pengendalian, penstrukturan kembali, pencegahan itu sendiri dalam membatasi terjadinya kawasan permukiman kumuh atau meluasnya kawasan permukiman kumuh. (ii) upaya di sini lebih dilakukan atau diterapkan pada kawasan permukiman eksisting (pada pemahaman permukiman sebagai kawasan) bukan pada permukiman baru.

Penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan dilakukan dengan tingkatan lingkup keterkaitan infrastruktur yang akan diselenggarakan pembangunannya. Keterkaitan infrastruktur ini menilik dari kaitan sistem penyelenggaraan infrastruktur yang harus

rencanakan pada kawasan permukiman kumuh tersebut. Pendekatan tersebut bertingkat dalam keterkaitan makro, meso dan mikro sesuai cakupan penyelenggaraan masing-masing komponen infrastruktur. Implikasi pola penanganan akan menunjukkan sistem skala penanganan/layanan (*system scale delivery*) mulai dari skala lingkungan (*neighborhood-wide*), skala kawasan (*area-wide*) hingga skala kota (*city-wide*).

2.7.2 Arahan perencanaan Umum Penyediaan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut definisi dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

1. Rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
2. Rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Untuk melaksanakan amanat undang-undang tersebut, salah satunya upaya pemerintah daerah wajib menyusun rencana kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penyusunan rencana kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum tersebut didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Rincinya.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis serta wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah. Di samping itu, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang berasal dari kewajiban Pihak ketiga, juga harus direncanakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Rincinya. Dalam perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada setiap rencana kawasan terbangun dengan fungsi perumahan, perdagangan-jasa, industri, dan berbagai peruntukan lainnya, maka harus ditetapkan besaran dan/atau luasan ruang setiap zona dan fungsi utama zona tersebut;
2. Pada setiap lingkungan permukiman yang dikembangkan harus disediakan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai sesuai kebutuhan masing-masing;
3. Pada setiap kawasan terbangun untuk berbagai fungsi terutama permukiman padat harus menyediakan ruang evakuasi bencana sesuai dengan kemungkinan timbulnya bencana yang dapat muncul;
4. Pada setiap kawasan terbangun yang digunakan untuk kepentingan publik juga harus menyediakan ruang untuk pejalan kaki dengan tidak mengganggu fungsi jalan;
5. Perubahan fungsi lahan boleh dilakukan secara terbatas pada zona yang tidak termasuk dalam klasifikasi intensitas tinggi tetapi fungsi utama zona harus tetap maksimum 25% dari luasan zona yang ditetapkan;
6. Dalam pengaturan zona tidak boleh dilakukan perubahan secara keseluruhan fungsi dasarnya; yang telah ditetapkan sebagai bagian dari rumija atau ruwasja, termasuk

melebihi ketinggian bangunan seperti yang telah ditetapkan, kecuali diikuti ketentuan khusus sesuai dengan kaidah desain kawasan yang disepakati oleh stakeholders terkait.

Untuk memberikan daya guna dan nilai guna yang optimal bagi kepentingan masyarakat, perencanaan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum harus memenuhi standar pelayanan minimum prasarana sarana utilitas umum dan memperhatikan kebutuhan masyarakat serta kelestarian lingkungan di sekitar lokasi.

Izin membuka perumahan oleh pengembang maupun peng-kavlingan tanah tidak dapat dikeluarkan jika belum memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Di antaranya, perumahan yang dibangun harus dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum. Perbandingan antara luas prasarana, sarana dan utilitas umum dengan luas permukiman adalah sekitar 40 banding 60, dengan proporsi paling sedikit:

1. 30 % (tiga puluh persen) untuk luas lahan lebih kecil atau sama dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar);
2. 40 % (empat puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar)

Meski begitu, perbandingan/ persentase tersebut tergantung besar kecilnya kompleks perumahan yang dibangun. Untuk perumahan kecil, yang luas arealnya kurang dari 5000 m², lahan Fasum Fasos bisa 30 %. Kebanyakan digunakan untuk jalan, drainase, gorong-gorong, dan lahan terbuka.

Untuk peng-kavlingan tanah, juga harus ditentukan standar pelayanan minimum prasarana sarana utilitas umum dan memperhatikan kebutuhan masyarakat serta kelestarian lingkungan di sekitar lokasi seperti halnya pembangunan perumahan oleh pengembang. Ketentuan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk peng-kavlingan tanah ditetapkan sebagai berikut :

1. Peng-kavlingan tanah dengan luas kurang dari 2.500 meter persegi wajib menyediakan jalan dengan lebar paling sedikit 6 (enam meter);
2. Peng-kavlingan tanah dengan luas lebih dari 2.500 meter persegi wajib menyediakan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum paling sedikit sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan keseluruhan.

Prasarana, sarana dan utilitas yang wajib disediakan oleh pengembang dalam Kawasan Perumahan dan Permukiman dapat disediakan dalam bentuk:

1. Tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas;
2. Tanah siap bangun untuk sarana.

Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana dinyatakan tertulis di dalam rencana induk/Siteplan. Dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas di dalam kawasan perumahan dan permukiman berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan. Penyediaan sarana peribadatan berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengembang perumahan wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
 - b. Pengembang perumahan dengan luas kurang dari 1 ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat:
 - 1) Terdapat rumah ibadah di luar perumahan atau pemukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter);



- 2) Rumah ibadah dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan permukiman
- c. Penyediaan sarana pendidikan berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - 1) Pengembang perumahan dengan luas lahan di atas 10 ha wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.
 - 2) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
 - 3) Pendidikan dasar adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.
2. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana tempat pemakaman umum. Dalam penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman dilakukan dengan cara:
 - a. Membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan;
 - b. Menyerahkan kompensasi berupa uang kepada pemerintah daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi setempat, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik pemerintah daerah.
 - c. Kompensasi berupa uang merupakan penerimaan daerah dan harus disetor ke rekening kas umum daerah.
3. Paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH. Penyediaan sarana RTH berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengembang perumahan dan permukiman rumah wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman
 - b. Apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan
 - c. Menyerahkan kompensasi berupa uang kepada pemerintah daerah senilai 5% (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi setempat, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik pemerintah daerah.
4. Paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas Pengembang wajib membangun prasarana dan utilitas sesuai dengan rencana induk dan/atau rencana tapak yang telah disahkan. Pembangunan prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana induk dan atau rencana tapak, dapat dilakukan:
 - a. Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

2.7.3 Rencana Ketersediaan dan Kebutuhan (Keterpaduan) Prasarana Saran Umum

Keterpaduan PSU (Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum) dalam lingkungan hunian mengacu pada upaya untuk mengintegrasikan berbagai fasilitas dan infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, air bersih, sanitasi, dan ruang terbuka hijau, dalam suatu kawasan perumahan. Tujuannya adalah menciptakan lingkungan yang layak huni, efisien, dan berkelanjutan. Berdasarkan RTRW Kabupaten Serang 2011-2031 kebijakan pengembangan sistem jaringan prasarana sarana umum sebagaimana dalam pengembangan penataan struktur ruang atau sistem jaringan infrastruktur.



Sementara berdasarkan PP 14/2016 prasarana, sarana dan utilitas umum kawasan permukiman meliputi perasaan sistem jaringan jalan, sistem pengolahan limbah, sistem persampahan, sistem drainase, prasarana sistem proteksi kebakaran, sarana ruang terbuka hijau, sarana perdagangan, sarana peribadatan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana pemerintahan, sarana kebudayaan dan rekreasi, utilitas umum listrik, utilitas umum gas dan telekomunikasi. Berikut penjelasan dari rencana pengembangan PSU dalam rangka mendukung kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Serang.

1. Prasarana

a. Jaringan Aksesibilitas

1) Jaringan Jalan

Jaringan jalan yang ada di wilayah Kabupaten Serang meliputi:

A. Jaringan Jalan Nasional

Jaringan jalan nasional yang merupakan kewenangan Pemerintah pusat, yang berada di wilayah kabupaten Serang meliputi:

- i. Jalan Bebas Hambatan, merupakan bagian dari jalan bebas hambatan (Jalan Tol) Tangerang – Merak yang melintasi wilayah Kecamatan Cikande, Kragilan, Kibin, Ciruas, Kramatwatu, dan Bojonegara;
- ii. Jalan Arteri Primer, merupakan bagian jalan Jakarta – Merak (Jalan Raya Serang – Jakarta) yang melintasi wilayah Kecamatan Cikande, Kragilan, Kibin, Ciruas, Kramatwatu.
- iii. Jalan Kolektor Primer
 - Ruas Serdang – Bojonegara – Merak yang melintasi wilayah Kramatwatu, Bojonegara dan Pulo Ampel
 - Ruas Cilegon – Pasauran yang melintasi wilayah Kecamatan Anyar dan Cinangka.

B. Jaringan Jalan Provinsi

Jaringan jalan provinsi yang merupakan kewenangan Pemerintah Provinsi Banten (Kolektor Primer) dan berada di wilayah Kabupaten Serang, meliputi:

- i. Ruas Jalan Simpang Taktakan – Gunungsari yang melintasi wilayah Kecamatan Gunungsari
- i. Ruas Jalan Gunung Sari – Anyar yang melintasi wilayah Kecamatan Gunung Sari, Kecamatan Mancak, dan Kecamatan Anyar
- ii. Ruas Jalan Palima – Pasar Teneng yang melintasi wilayah Kecamatan Pabuaran, Kecamatan Ciomas, Kecamatan Padarincang dan Kecamatan Cinangka
- iii. Ruas Jalan Kronjo - Pontang – Banten Lama yang melintasi wilayah Kecamatan Tanara, Kecamatan Pontang dan Kecamatan Tirtayasa
- iv. Ruas Jalan Pontang – Ciruas – Sorok yang melintasi wilayah Kecamatan Pontang, Kecamatan Ciruas, Kecamatan Cikeusal, dan Kecamatan Petir
- v. Ruas Jalan Maja – Kopo – Citeras yang melintasi wilayah Kecamatan Kopo.
- vi. Ruas jalan Kramatwatu – Tonjong, melintasi wilayah Kecamatan Kramatwatu.
- vii. Ruas jalan Ciruas-Pontang, melintasi wilayah Kecamatan Ciruas, Kecamatan Lebakwangi dan Kecamatan Pontang.
- viii. Ruas jalan Parigi – Sukamanah, melintasi wilayah Kecamatan Tanara, Carenang, Binuang dan Cikande.
- ix. Ruas jalan Ciomas – Mandalawangi, melintasi wilayah Kecamatan Ciomas.
- x. Ruas jalan Yasin Beji, Jalan Raya industri Terate – Banten Lama, melintasi wilayah Kecamatan Kramatwatu.



xi. Ruas jalan Banten Lama – Pontang, melintasi wilayah Kecamatan Pontang.

C. Jaringan Jalan Kabupaten

Terdiri dari Jalan Lokal Primer yang menghubungkan antar ibukota Kecamatan.

D. Jalan Desa

Jalan desa adalah jalan yang dapat dikategorikan sebagai jalan dengan fungsi lokal di daerah pedesaan. Arti fungsi lokal daerah pedesaan yaitu :

- i. Sebagai penghubung antar desa atau ke lokasi pemasaran;
- i. Sebagai penghubung hunian/perumahan;
- ii. Penghubung desa ke pusat kegiatan yang lebih tinggi tingkatnya (Kecamatan).

E. Jalan Khusus

Jaringan jalan khusus, berupa jalan yang dibangun dan dipelihara oleh orang atau instansi untuk melayani kepentingan sendiri.

Berdasarkan pada kewenangan dan status jalan yang ada di wilayah Kabupaten Serang maka rencana pengembangan jalan di Kabupaten Serang diarahkan untuk memperlancar aksesibilitas barang dan orang dari satu pusat kegiatan/pelayanan ke pusat kegiatan lainnya baik yang berskala nasional, regional maupun lokal, maka rencana pengembangan meliputi:

A. Rencana Jaringan Bebas Hambatan (Jalan Tol) sebagai Jaringan Jalan Nasional meliputi :

- i. Pembangunan Jalan Tol, meliputi:
 - Pembangunan Jalan Tol Serang – Panimbang sepanjang 16,23 km;
 - Pembangunan Jalan Tol Cilegon - Bojonegara yang melewati wilayah Kecamatan Kramatwatu, Bojonegara dan Pulo Ampel sepanjang 18,36 km;
 - Pembangunan simpang susun (*interchange*) Jalan Tol Serang – Panimbang di Kecamatan Cikeusal dan Kecamatan Tunjungteja.
- ii. Pengembangan Jalan Tol, meliputi Pengembangan jalan Tol Tangerang-Serang-Merak sepanjang 32,85 km yang melewati wilayah Cikande, Kragilan, Kibin, Ciuras, Kramatwatu, Bojonegara;
- iii. Peningkatan kapasitas dan kualitas simpang susun (*interchange*) Jalan Tol Tangerang-Merak di Kecamatan Cikande;
- iv. Modifikasi simpang susun km.87 Jalan Tol Tangerang – Merak.

B. Rencana jaringan jalan nasional berupa jalan arteri primer meliputi :

- i. Pembangunan jaringan jalan nasional berupa jalan arteri primer meliputi Jl. Raya Serang (Cilegon) sepanjang 6,89 km, Jln. Raya Cilegon (Serang) sepanjang 6,89 km dan Jln. Raya Serang (Tangerang) sepanjang 21,77 Km.
- ii. Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan nasional berupa jalan Kolektor primer (JKP 1) meliputi.
 - Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan Raya Anyer (Cilegon) sepanjang 10,13 Km.
 - Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan Pasauran – Labuan sepanjang 17,77 Km.
 - Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan Raya Pandeglang (Serang) sepanjang 8,96 Km.
 - Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan Serdang - Bojonegara - Merak sepanjang 22,73 Km.

- Peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan nasional berupa jalan kolektor primer meliputi Pembangunan jalan kolektor primer yang terdapat di Jl. Raya Cikande (Jln. Otto Iskandardinata Rangkasbitung) sepanjang 17,63 Km.
- C. Rencana jaringan jalan provinsi berupa jalan kolektor primer dua (JKP-2), melalui peningkatan kapasitas dan kualitas jaringan jalan provinsi primer, meliputi :
- i. Pengembangan Jalan Pakupatan – Palima sepanjang 13,06 km;
 - ii. Pengembangan Jalan Palima – Pasang Teneng sepanjang 28,14 km;
 - iii. Pengembangan Jalan Kramatwatu – Tonjong sepanjang 3,86 km;
 - iv. Pengembangan Jalan Simpang Taktakan – Gunungsari sepanjang 2,35 km;
 - v. Pengembangan Jalan Gunungsari – Mancak – Anyer sepanjang 21,54 km;
 - vi. Pengembangan Jalan Terate – Banten Lama sepanjang 8,69 km;
 - vii. Pengembangan Jalan Banten Lama – Pontang sepanjang 8,26 km;
 - viii. Pengembangan Jalan Kronjo – Mauk sepanjang 2,4 km;
 - ix. Pengembangan Jalan Pontang - Kronjo sepanjang 10,64 km;
 - x. Pengembangan Jalan Citeras – Tigaraksa sepanjang 6,18 km;
 - xi. Pengembangan Jalan Tigaraksa – Malangnengah sepanjang 0,78 km;
 - xii. Pengembangan Jalan Ciomas – Mandalawangi sepanjang 9,12 km;
 - xiii. Pengembangan Jalan Parigi – Sukamanah sepanjang 24,25 km;
 - xiv. Pengembangan Jalan Ciruas – Pontang sepanjang 15,28 km;
 - xv. Pengembangan Jalan Ciruas – Petir – Wr. Gunung sepanjang 11,41 km;
 - xvi. Pengembangan Jalan Sempu – Dukuh Kawung sepanjang 1,90 km;
 - xvii. Pengembangan Jalan akses Pelabuhan Karangantu sepanjang 0,66 km;
 - xviii. Pengembangan Jalan Cikeusal – Boru sepanjang 4,14 km;
 - xix. Pengembangan Jalan Palima – Baros sepanjang 3,18 km;
 - xx. Pengembangan Jalan Lingkar Selatan (Palima – Kramatwatu) sepanjang 11,45 km;
 - xxi. Pengembangan Jalan Lingkar Selatan (Boru-Kramatwatu) sepanjang 5,22 Km.
- D. Rencana pembangunan jaringan jalan provinsi berupa jalan kolektor primer 2 (JKP-2) yaitu pembangunan Jalan Lingkar Anyar.
- E. Peningkatan prasarana jalan kabupaten sebagai jalan lokal penghubung antara ibukota Kecamatan dan/atau pusat kegiatan skala kecamatan , meliputi:
- i. Ruas jalan Jawilan – Kopo – Batas kabupaten Tangerang;
 - ii. Ruas jalan Jawilan – Pamarayan – Petir;
 - iii. Ruas jalan Cikande – Bandung;
 - iv. Ruas jalan Pamarayan – Petir – Tunjung Teja;
 - v. Ruas jalan Tanara – Binuang – Cikande;
 - vi. Ruas jalan Kramatwatu – Waringin Kurung;
 - vii. Ruas jalan Baros – Petir.
- F. Pengembangan jaringan jalan kabupaten berupa jalan lokal primer meliputi pembangunan jalan lingkar Anyar, dan rencana pendamping tol Serang-Panimbang dengan ruas Cikeusal – Tanjung Teja.

Pengembangan terminal di Kabupaten Serang, dirasakan cukup mendesak karena Terminal Pakupatan saat ini telah menjadi aset dan kewenangan Pemerintah Kota Serang pasca pemekaran wilayah di kabupaten Serang. Oleh karena itu, perlu adanya pengembangan terminal sebagai simpul jaringan transportasi di wilayah Kabupaten Serang. Berdasarkan hasil kajian Transportasi Kabupaten Serang, pengembangan terminal penumpang meliputi:



- A. Terminal tipe A yang dikembangkan di Kecamatan Cikande;
- B. Terminal tipe B yang dikembangkan di Kecamatan Tanara;
- C. Terminal tipe C yang dikembangkan di Kecamatan Ciomas, Tunjungteja, Pamarayan, dan Petir.

Selain terminal penumpang, rencana pengembangan jaringan prasarana lalu lintas dan angkutan jalan lainnya adalah meliputi:

- A. Pembangunan unit pengujian kendaraan bermotor, meliputi :
 - i. Unit pengujian kendaraan bermotor di Kecamatan Ciruas, Desa Singamerta; dan
 - ii. Unit pengujian kendaraan bermotor di Kecamatan Cinangka, Desa Bulakan.
- B. Pengawasan dan pengendalian jalan nasional berupa jembatan timbang di Kecamatan Cikande.
- C. Pengembangan halte dan *shelter* pada titik-titik strategis yang dilalui trayek angkutan umum; dan
- D. Pengembangan fasilitas lalu lintas angkutan jalan berupa penerangan jalan umum (PJU), RPPJ, marka jalan, dan rambu lalu lintas di seluruh ruas jalan Kabupaten.

Adapun rencana pengembangan jaringan pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan berupa pengembangan sarana dan prasarana angkutan umum massal terdiri atas :

- A. Angkutan penumpang Antar Kota Antar Provinsi (AKAP) yang melayani Kabupaten Serang dengan kota-kota di luar Provinsi Banten;
- B. Angkutan penumpang Antar Kota Dalam Provinsi (AKDP) yang melayani Kabupaten Serang dengan kota-kota di wilayah Provinsi Banten; dan
- C. Angkutan perkotaan dan angkutan perdesaan yang melayani wilayah Kabupaten Serang.

2) Jaringan Kereta Api

Pengembangan jaringan jalur kereta api meliputi:

- A. Pembangunan jaringan prasarana jalur kereta api baru yang menghubungkan kawasan industri, dan simpul-simpul transportasi utama meliputi :
 - i. Pembangunan jaringan kereta api baru ruas Anyer Kidul – Labuan – Panimbang;
 - ii. Pembangunan jaringan jalur kereta api baru ruas Serang – Cikande – Cikupa – Parung Panjang;
 - iii. Pembangunan jaringan jalur kereta api baru ruas Bojonegara – Tanjung Priuk;
 - iv. Pembangunan jaringan jalur kereta api baru ruas Cilegon – Serang – Pandeglang – Rangkasbitung; dan
 - v. Pembangunan jaringan jalur kereta api baru ruas Serang – Balaraja – Jakarta – Cikarang.
- B. Pengembangan jaringan prasarana jalur kereta api yang menghubungkan kawasan-kawasan industri, simpul-simpul transportasi utama meliputi :
 - i. Pengembangan jalur kereta api Cilegon – Anyer Kidul;
 - ii. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Citeras – Rangkasbitung;
 - iii. Pengembangan jaringan kereta api Serang – Karangantu;
 - iv. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Tonjongbaru-Cilegon;
 - v. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Maja-Citeras;
 - vi. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Catang-Cikeusal;
 - vii. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Karangantu-Tonjongbaru; dan



viii. Pengembangan jalur ganda dan elektrifikasi Cikeusal-Walantaka.

- C. Optimalisasi pelayanan fungsi jaringan prasarana kereta api yang telah ada serta peningkatan kualitas dan kapasitas jaringan prasarana kereta api;
- D. Peningkatan aspek keselamatan transportasi kereta api dengan pengembangan penyediaan sarana dan prasarana keselamatan terutama perlintasan sebidang pada ruas jalan kabupaten yang kepadatan lalu lintas kendaraannya tinggi; dan
- E. Pengembangan sarana perkeretaapian sebagai angkutan umum massal cepat terpadu.

Rencana pengembangan stasiun kereta api meliputi :

- A. Pembangunan stasiun kereta api terpadu pada Kawasan Bojonegara di Kecamatan Pulo Ampel;
- B. Pembangunan stasiun kereta api baru Cikande di Kecamatan Cikande; dan
- C. Pengembangan dan Peningkatan fungsi stasiun, meliputi :
 - i. Stasiun Catang di Kecamatan Tunjung Teja;
 - ii. Stasiun Jambu Baru di Kecamatan Tunjung Teja;
 - iii. Stasiun Anyer Kidul di Kecamatan Anyer; dan
 - iv. Stasiun Tonjong Baru di Kecamatan Kramatwatu.
- D. Rencana pembangunan stasiun pada jalur kereta api baru ditetapkan oleh pemerintah pusat dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku

3) Jaringan Sungai Danau dan Penyebrangan

Rencana sistem jaringan sungai, danau dan penyebrangan di Kabupaten Serang terdiri atas:

- A. Pelabuhan sungai dan danau, meliputi :
 - i. Rencana pengembangan angkutan sungai pada sungai-sungai yang berpotensi dan memenuhi persyaratan;
 - ii. Rencana pengembangan angkutan danau/waduk pada danau/waduk yang berpotensi memenuhi persyaratan;
 - iii. Rencana pembangunan sungai dan danau sebagai Pelabuhan pengumpan yang meliputi:
 - Pelabuhan Pontang;
 - Pelabuhan Carenang;
 - Pelabuhan Kragilan;
 - Pelabuhan Cikande;
 - Pelabuhan Tirtayasa.
- B. Pelabuhan penyebrangan, meliputi:
 - i. Rencana pembangunan Pelabuhan Margagiri sebagai Pelabuhan Kelas I;
 - ii. Pengembangan dermaga penyebrangan lokal, meliputi:
 - Dermaga Grenyang di Kecamatan Bojonegara – Dermaga Pulau Panjang di Kecamatan Pulo Ampel;
 - Dermaga Grenyang di Kecamatan Bojonegara – Dermaga Pulau Tunda di Kecamatan Tirtayasa;
 - Dermaga Lontar di Kecamatan Tirtayasa – Dermaga Pulau Tunda di Kecamatan Tirtayasa.

4) Jaringan Transportasi Laut

Rencana pengembangan pelabuhan laut di Kabupaten Serang meliputi Pelabuhan Utama, Pelabuhan Pengumpan dan Terminal Khusus, dengan arahan pengembangan sebagai berikut:

- A. Rencana Pengembangan dan pembangunan Pelabuhan Pengumpul dan Pelabuhan Peti Kemas Bojonegara sebagai satu kesatuan sistem dengan Pelabuhan Utama Banten;
- B. Pengembangan Pelabuhan Pengumpan regional berupa pengembangan dan pengelolaan Pelabuhan Anyar Ior di Kecamatan Anyar;
- C. Pelabuhan Pengumpan Lokal, berupa pengembangan pelabuhan meliputi :
 - i. Pengembangan Pelabuhan Grenyang – Pulo Ampel;
 - ii. Pengembangan Pelabuhan Pasauran;
 - iii. Pengembangan Pelabuhan Pulo Panjang – Pulo Ampel;
 - iv. Pengembangan Pelabuhan Terate;
 - v. Pengembangan Pelabuhan Pulo Tunda Tirtayasa;
 - vi. Pengembangan Pelabuhan Lontar Pontang.

5) Jaringan Transportasi Udara

Rencana bandar udara yang terdapat di Kab Serang yaitu Rencana Pengembangan Bandar Gorda di Kecamatan Binuang sebagai bandar udara khusus untuk kepentingan pertahanan dan sipil.

b. Jaringan Sumber Daya Air

1) Sumber Air

Wilayah Kabupaten Serang dilalui oleh beberapa sungai besar yaitu Sungai Ciujung, Sungai Cidurian dan Sungai Cidanau. Sungai Ciujung dan Cidurian mengalir dari arah selatan ke utara dan bermuara di Laut Jawa, sedangkan Sungai Cidurian bermuara di Selat Sunda. Sungai Ciujung merupakan sungai terbesar di Kabupaten Serang yang sumber mata airnya berasal dari Gunung Halimun dan airnya telah dimanfaatkan untuk keperluan irigasi yang dialirkan melalui Bendung Pamarayan. Sungai Cidanau mengalir dari arah lereng Gunung Karang melalui beberapa anak sungai yang masuk ke Rawa Danau dan membentuk pola aliran Rectangular. Air baku sungai Cidanau dimanfaatkan oleh PT. Krakatau Tirta Industri (KTI) yang dialirkan dan ditampung di Waduk Krenceng (Kota Cilegon) dengan mendapat tambahan pasokan air dari Sungai Krenceng dan Sungai Cadas Gantung.

- A. Rencana pengelolaan sungai, waduk, situ, dan embung meliputi:
 - i. Pengelolaan sumber daya air di wilayah Kabupaten sebagai bagian dari pengelolaan Wilayah Sungai (WS) Cidanau – Ciujung – Cidurian – Cisdane – Ciliwung – Citarum (lintas provinsi);
 - ii. Pengelolaan sumber daya air di wilayah Kabupaten sebagai bagian dari pengelolaan DAS Ciujung, DAS Cidanau, DAS Cibanten dan DAS Cidurian;
 - iii. Pengelolaan dan pengembangan Bendung dan Bendungan berupa Bendungan Sindang Heula di Kecamatan Pabuaran, Bendungan Cidanau di Kecamatan Cinangka, dan Bendung Pamarayan di Kecamatan Cikeusal;
 - iv. Pengelolaan dan pengembangan embung yang tersebar pada wilayah Kecamatan Pontang dan Waringin Kurung.
- B. Rencana pembangunan Bendungan Sindangheula di Kabupaten Serang
- C. Rencana pengembangan Bendungan Cidanau di Kabupaten Serang;
- D. Rencana pengembangan Bendung Pamarayan di Kabupaten Serang;



- E. Rencana pengelolaan Cekungan Air Tanah di wilayah Kabupaten Serang, yang meliputi :
 - i. Cekungan Air Tanah (CAT) Rawa Danau dengan luas kurang lebih 375 km² yang meliputi wilayah Kabupaten Serang bagian selatan dan wilayah Kabupaten Pandeglang.
 - ii. Cekungan Air Tanah (CAT) Serang – Tangerang dengan luas kurang lebih 2.822 km² yang merupakan CAT lintas Provinsi yaitu wilayah Provinsi Jawa Barat dan Banten.
- F. Rencana pembangunan jaringan pembawa air baku (Karian), meliputi:
 - i. Ciujung – Pamarayan – Petir – Serang – Cilegon;
 - ii. Ciujung – Serang;
 - iii. Ciuyah – Rangkasbitung – Maja – Cisoka – Solear – Serpong – Kota Tangerang Selatan.

2) Jaringan Irigasi

Daerah Irigasi yang merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten Serang seluas 17.181,8 Ha yang berjumlah 233 Daerah Irigasi yang tersebar pada 15 Kecamatan. Pengembangan sistem Irigasi Primer dan Sekunder merupakan kewenangan dan tanggung jawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah, sedangkan untuk pengembangan sistem irigasi Tersier adalah tanggung jawab dari perkumpulan petani pemakai air.

3) Sistem Pengendali Banjir

Rencana sistem pengendalian banjir meliputi:

- A. Pembangunan talud dan tanggul permanen di sepanjang sungai;
- B. Normalisasi sungai;
- C. Pembangunan embung;
- D. Rehabilitasi dan pemantapan fungsi kawasan resapan air dan kawasan sempadan sungai; dan
- E. Pengendalian dan pembatasan kegiatan budidaya pada kawasan resapan air dan kawasan sempadan sungai.

4) Air Baku dan Air bersih

Rencana pengembangan sistem jaringan sumber daya air di Kabupaten Serang yang meliputi pengembangan:

- A. Sungai, waduk, situ, dan embung;
- B. Jaringan irigasi; dan
- C. Jaringan air baku;

Rencana pengelolaan sungai, waduk, situ, dan embung meliputi:

- A. Pengelolaan jaringan sumber daya air lintas Provinsi di wilayah Kabupaten sebagai bagian dari pengelolaan Wilayah Sungai (WS) Cidanau – Ciujung – Cidurian – Cisadane – Ciliwung – Citarum (lintas provinsi);
- B. Pengelolaan sumber daya air di wilayah Kabupaten sebagai bagian dari pengelolaan DAS Ciujung, DAS Cidanau, DAS Cibanten dan DAS Cidurian;
- C. Pengelolaan dan pengembangan Bendung dan Bendungan berupa Bendungan Sindang Heula di Kecamatan Pabuaran, Bendungan Cidanau di Kecamatan Cinangka, dan Bendung Pamarayan di Kecamatan Cikeusal;
- D. Pengelolaan dan pengembangan embung yang tersebar pada wilayah Kecamatan Pontang dan Waringin Kurung.

Rencana pengelolaan Cekungan Air Tanah di wilayah Kabupaten Serang, yang meliputi :



A. Cekungan Air Tanah (CAT) Rawa Danau dengan luas kurang lebih 375 km² yang meliputi wilayah Kabupaten Serang bagian selatan dan wilayah Kabupaten Pandeglang.

B. Cekungan Air Tanah (CAT) Serang – Tangerang dengan luas kurang lebih 2.822 km² yang merupakan CAT lintas Provinsi yaitu wilayah Provinsi Jawa Barat dan Banten.

Rencana pengelolaan jaringan irigasi dalam wilayah Kabupaten terdiri atas :

A. Daerah Irigasi (DI) yang menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah sebanyak 1 (satu) Daerah Irigasi yaitu DI Ciujung dengan luas areal kurang lebih 21.350 Ha;

B. Daerah Irigasi (DI) yang menjadi wewenang dan tanggung Jawab Pemerintah Provinsi Banten sebanyak 7 (tujuh) Daerah Irigasi, meliputi DI Cicinta, DI Cibanten Atas, DI Cipari/Ciwuni, DI Cisangu, DI Cisangu Bawah, DI Ciwaka, dan DI Ciwaka Bawah dengan total luas areal kurang lebih 9.548 Ha;

C. Daerah Irigasi (DI) yang menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Kabupaten sebanyak 233 (dua ratus tiga puluh tiga) Daerah Irigasi dengan total luas areal kurang lebih 17.181 Ha yang tersebar di Kecamatan Kragilan, Petir, Tujungteja, Baros, Cikeusal, Pamarayan, Ciomas, Pabuaran, Padarincang, Anyar, Cinangka, Mancak, Gunungsari, Kramatwatu, dan Bandung.

Rencana pengelolaan jaringan irigasi yang merupakan prasarana utama dalam mendukung kegiatan pertanian di kabupaten Serang meliputi:

A. Pelaksanaan operasi jaringan irigasi dan pemeliharaan jaringan irigasi sesuai kewenangan;

B. Pelibatan dan pemberdayaan Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A), Gabungan Petani Pemakai Air (GP3A) dan Induk Perkumpulan Petani Pemakai Air (IP3A) dalam pengelolaan jaringan irigasi; dan

C. Peningkatan dan rehabilitasi kerusakan jaringan irigasi dan bangunan pelengkap.

Rencana pengembangan sistem jaringan air baku diwilayah Kabupaten Serang meliputi:

A. Pengelolaan air baku dari sumber air permukaan untuk penyediaan air bersih perkotaan dan kebutuhan industri; dan

B. Pengelolaan air baku dari sumber mata air dengan debit 10 (sepuluh) liter per detik atau lebih untuk penyediaan air bersih perdesaan.

C. Rencana sistem pelayanan air bersih ke kelompok pengguna meliputi:

D. Pengembangan jaringan air minum perpipaan kawasan perkotaan;

E. Pengembangan sistem air minum melalui pengelolaan sumber air yang ada, pemanfaatan sumber air baru dan peningkatan jaringan distribusi;

F. Perluasan jaringan pelayanan yang ada sehingga dapat menjangkau daerah-daerah yang membutuhkan air minum;

G. Pembangunan jaringan perpipaan mandiri perdesaan dengan mengoptimalkan pemanfaatan sumber air permukaan dan sumber air tanah; dan

H. Pemanfaatan secara optimal keberadaan sumur sebagai fasilitas penyediaan air minum di desa-desa rawan kekurangan air minum.

c. Jaringan Prasarana Lainnya

1) Sistem Penyediaan Air Minum

Sistem pelayanan air minum di Kabupaten Serang dilaksanakan oleh PDAM Tirta Albantani melalui sistem individu maupun sistem integrasi yang seluruhnya terdiri dari 3

wilayah dan 18 Unit Pengolahan Air Minum Ibu Kota Kecamatan (PAM IKK) dengan memanfaatkan sumber air dari mata air, air permukaan (irigasi dan sungai), sumur dalam dan sumber dari mitra kerja (PT. SBS, PT. STR dan PT. KTI).

Seluruh kebutuhan air bersih di wilayah perencanaan ini akan diupayakan untuk dipenuhi sepenuhnya dengan cara penyediaan air bersih terpusat dengan sistem perpipaan untuk menghindari pemakaian air tanah yang sekarang ini banyak dilakukan, terutama untuk kawasan sepanjang pantai yang merupakan sarana akomodasi wisata. Sistem sambungan perpipaan ini meliputi sistem sambungan langsung dan juga kran umum.

A. Kebutuhan Domestik

Untuk menentukan kebutuhan air pada perencanaan selanjutnya, maka ditentukan konsumsi air bersih berdasarkan pada kondisi saat ini dan standar yang berlaku yang didasarkan pada jumlah penduduk kota.

B. Kebutuhan Non Domestik

Persentase kebutuhan non domestik yang ada saat ini adalah sekitar 5%. Sejalan dengan peningkatan aktivitas ekonomi, presentasi kebutuhan non domestik ini akan meningkat pula, dan total kebutuhan non domestik dapat melebihi 15% di masa yang akan datang.

Penggunaan non domestik ini meliputi institusi dan komersial, sekolah, kompleks militer, kantor pemerintah, mesjid, rumah sakit, dan sebagainya.

C. Kebutuhan Air Industri

Besarnya kebutuhan air bersih untuk industri tergantung kepada jenis industri, ada industri yang membutuhkan air bersih yang sangat besar, ada juga industri yang tidak begitu membutuhkan air yang besar. Oleh karena itu penetapan kebutuhan air bersih industri di Kabupaten Serang pada masa yang akan datang terdapat perbedaan antara zona industri. Sebagai dasar dalam penentuan kebutuhan air bersih untuk industri di Kabupaten Serang ini, dari hasil kajian yang telah dilakukan, akan dibagi dalam beberapa standar kriteria desain kebutuhan air bersih.

- i. Zona Serang Barat : 0,25 l/det/ha, tidak termasuk unit industri besar utama
- ii. Zona Serang Selatan : 0,50 l/det/ha, berdasarkan analisa real *demand survey* yang dilakukan PT. SBS
- iii. Zona Serang Timur : 0,50 l/det/ha, karena bagian hilir Sungai Ciujung dimungkinkan untuk menarik minat konsumen besar.

D. Kebutuhan Air Baku

Berdasarkan pada kebutuhan air bersih, maka untuk memenuhi kebutuhan tersebut sesuai dengan masterplan akan digunakan beberapa sumber air baku yang terdiri dari: mata air dan air permukaan. Dari rencana pemakaian air baku, pemakaian air dari saluran irigasi akan meningkat menjadi 3.717 L/det pada tahun 2031, sedangkan dari air permukaan (Sungai Ciujung) sebesar 1.515 L/det. Dari kapasitas minimum yang dapat disediakan oleh Sungai Ciujung adalah 2.000 L/det pada musim kemarau, kemungkinan kecil sekali untuk mengambil dari Sungai Ciujung, karena kapasitas ini digunakan sebagai penggelontoran pada musim kemarau.

2) Pengolahan Air Limbah

Rencana pengembangan pengelolaan air limbah di Kabupaten Serang meliputi pengelolaan air limbah domestik dan industri. Guna memenuhi target pada sasaran



perencanaan maka sesuai kebijaksanaan di atas maka rencana sistem pengelolaan limbah dilaksanakan sesuai dengan rencana-rencana berikut:

- A. Peningkatan dan pengembangan prasarana pengolahan limbah terpadu di kawasan peruntukan industri yang mencakup sistem pengolahan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);
- B. Peningkatan prasarana pengolahan limbah di kawasan perkotaan; dan
- C. Pengembangan instalasi pengolahan limbah skala kecil, sedang atau besar pada usaha/kegiatan yang menghasilkan limbah.

Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam rencana pengelolaan air limbah domestik di Kabupaten Serang adalah :

- A. Menentukan sistem pengelolaan yang sesuai dengan kondisi wilayah perencanaan. Sesuai dengan hasil analisis yang telah dilakukan, metode pengolahan air limbah domestik yang paling tepat untuk diterapkan di wilayah perencanaan adalah sistem sanitasi setempat dengan menggunakan tangki septik yang diikuti dengan bidang resapan.
- B. Menyediakan prasarana sanitasi komunal terutama untuk diterapkan pada kawasan-kawasan yang padat dan masyarakat ekonomi lemah.
- C. Mendirikan instalasi pengolahan air limbah berupa kolam oksidasi atau kolam stabilisasi yang diarahkan ditempatkan di sekitar Cikande, Carenang, Kragilan, Kopo, Jawilan dan Pamarayan.

Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam rencana pengelolaan air limbah industri di Kabupaten Serang adalah :

- A. Membuat pipa jaringan air limbah, dengan titik berat pada kawasan industri yang berpotensi mencemarkan air tanah. Khususnya pada zona industri Bojonegara dan Kramatwatu.
- B. Mendirikan IPAL kolektif pada suatu kawasan industri yang homogen, misalnya pada industri di zona industri Kramatwatu dan Bojonegara.
- C. Melakukan pengawasan dan pemantauan yang dilakukan secara rutin dan berkala untuk mengetahui efektivitas pengolahan yang telah dilakukan.
- D. Penerapan layak operasi buat industri jika telah memiliki Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL).

3) Jaringan Persampahan Wilayah

Sistem pengelolaan persampahan di wilayah Kabupaten Serang diarahkan untuk dilaksanakan dengan cara individual (konvensional) dan yang ditangani oleh Pemerintah Daerah. Pengelolaan secara individu dapat dilakukan dengan cara pembakaran atau penimbunan sampah di halaman rumah. Sistem ini diterapkan pada daerah-daerah perdesaan dengan jumlah penduduk yang tidak terlalu besar serta luas pekarangan rumah yang cukup luas. Pengelolaan yang dikelola oleh Pemerintah diterapkan pada daerah perkotaan dengan tingkat kepadatan penduduk dan kegiatannya yang cukup besar, yang mencakup kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan dan jalan-jalan protokol. maka rencana sistem pengelolaan sampah di Kabupaten Serang adalah sebagai berikut:

- A. Pengembangan Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST) Regional Bojong Menteng seluas kurang lebih 119 (seratus sembilan belas) hektar di Kecamatan Tunjung Teja dengan sistem sanitary landfill;



- B. Pengembangan Tempat Penampungan Sementara (TPS) sesuai standar pelayanan tersebar di seluruh kecamatan;
- C. Menerapkan teknologi dan sistem pemilahan sampah dengan cara:
- D. Pengembangan dan penerapan sistem 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*);
 - i. Pengembangan dan penerapan sistem 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*);
 - ii. Pengolahan sesuai dengan karakteristik sampah di wilayah pelayanan sebelum sampah di angkut ke TPA;
 - iii. Penerapan teknologi tepat guna dalam pengelolaan sampah dengan sasaran meminimalkan sampah masuk ke TPA; dan
 - iv. Pengembangan sistem terpusat pada daerah perkotaan tingkat kepadatan tinggi dan pengembangan sistem individual atau pengelolaan setempat pada daerah terpencil tingkat kepadatan rendah.

4) Jaringan Evakuasi Bencana

Rencana jalur dan ruang evakuasi bencana yang direncanakan di Kabupaten Serang adalah jalur dan ruang evakuasi bencana untuk daerah rawan longsor, banjir, tsunami, dan letusan gunung berapi. Untuk mengurangi korban jiwa dan dampak kerusakan dari gejala alam ini diperlukan sebuah kajian mitigasi bencana yang diwujudkan ke dalam pemetaan rawan bencana, dan rencana jalur penyelamatan/evakuasi darurat (*shelter*). Dengan demikian diharapkan dampak dari bencana tersebut paling tidak dapat di minimalisir sedini mungkin.

Rencana jalur evakuasi bencana tanah longsor di Kabupaten Serang meliputi:

- A. Kecamatan Anyar – Kecamatan Mancak – Kecamatan Gunung Sari; dan
- B. Kecamatan Padarincang – Kecamatan Ciomas – Kecamatan Pabuaran.
- C. Sedangkan rencana ruang evakuasi bencana tanah longsor di Kabupaten Serang meliputi:
- D. Bangunan kantor pemerintahan setempat; dan
- E. Ruang terbuka publik.
- F. Rencana jalur evakuasi bencana banjir di Kabupaten Serang meliputi : Kecamatan Pontang – Kecamatan Tirtayasa – Kecamatan Tanara – Kecamatan Carenang – Kecamatan Binuang.

Sedangkan rencana ruang evakuasi bencana banjir di Kabupaten Serang meliputi:

- A. Bangunan kantor pemerintahan setempat; dan
- B. Ruang terbuka publik.

Rencana jalur evakuasi bencana tsunami meliputi :

- A. Kecamatan Anyar – Kecamatan Mancak – Kecamatan Gunung Sari;
- B. Kecamatan Cinangka – Kecamatan Padarincang;
- C. Kecamatan Puloampel – Kecamatan Bojonegara – Kecamatan Kramatwatu;
- D. Kecamatan Pontang – Kecamatan Ciruas; dan
- E. Kecamatan Tirtayasa – Kecamatan Tanara – Kecamatan Carenang.

Sedangkan rencana ruang evakuasi bencana tsunami meliputi :

- A. Lapangan olah raga setempat;
- B. Titik kumpul;
- C. Bangunan pemerintah setempat;
- D. Ruang publik; dan
- E. Bangunan lainnya yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundangan



Rencana jalur evakuasi bencana gunung berapi meliputi :

- A. Kecamatan Ciomas – Kecamatan Pabuaran ; dan
- B. Kecamatan Padarincang – Kecamatan Mancak.

Sedangkan rencana ruang evakuasi bencana gunung berapi meliputi :

- A. Lapangan olah raga setempat;
- B. Bangunan pemerintah setempat;
- C. Ruang terbuka publik; dan
- D. Bangunan lainnya yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundangan.

2. Sarana

Tabel 2.16 Rencana Ketersediaan dan Kebutuhan Sarana

No.	Sarana	Kebutuhan Penyediaan Sarana Sampai Dengan 2046 (GAP)	Arahan Konsep Rencana Pengembangan
1	Pendidikan	• TK : - 52 Unit • SD : - 21 Unit • SMP : - 5 Unit • SMA : - 8 Unit	1. Sarana Pendidikan berusaha mengembangkan kurikulum belajar yang berwawasan lingkungan. Karena itu, baik materi, metode, bahan dan narasumber belajar selalu mengacu kepada usaha memahami persoalan lingkungan, memahami keilmuannya dan kaitannya dengan kehidupan sehari-hari, mencari alternatif pemecahan dan mengembangkan upaya peningkatan kualitas lingkungan. Langkah-langkah yang perlu dilakukan yaitu : a. Pengembangan model pembelajaran lintas mata pelajaran; b. Penggalan persoalan lingkungan; c. Pengembangan studi lapangan berbasis lingkungan dan budaya; d. Penguatan refleksi dan apresiasi terhadap inisiatif peduli lingkungan. 2. Sarana Pendidikan bukan sekedar memandang alam sebagai guru, namun juga mendorong warganya untuk aktif melakukan upaya meningkatkan kualitas lingkungan. Untuk itu, sarana pendidikan pada konsep keberlanjutan perlu mengembangkan upaya. a. Pemanfaatan Kawasan sekolah; b. Peningkatan kualitas lingkungan di luar kawasan sekolah. 3. Sarana Pendidikan dituntut untuk mampu menunjukkan bagaimana sebuah sistem yang ramah lingkungan dirancang dan dilaksanakan. Semua fasilitas pendukung haruslah menunjukkan terlaksananya prinsip-prinsip ramah lingkungan. Maka, perlu terus mengembangkan langkah-langkah berikut untuk mencapai maksud tersebut : a. Penyediaan fasilitas yang ramah lingkungan; b. Penghematan energi; c. Penghematan air; d. Peningkatan pelayanan makanan sehat; e. Pengembangan sistem sanitasi dan pengelolaan sampah; f. Pengembangan sistem transportasi sekolah yang ramah lingkungan
2	Kesehatan	• Posyandu : - 61 Unit • Praktik Dokter : - 14 Unit • Puskesmas : 0 Unit • Puskesmas Pembantu : - 1 Unit • Apotek : - 3 Unit	1. Peningkatan sarana kesehatan guna menunjang kesehatan Masyarakat secara keseluruhan; 2. Peningkatan sumber daya manusia, alat kesehatan dan fasilitas untuk setiap pelayanan kesehatan; 3. Kemudahan mendapatkan layanan kesehatan bagi masyarakat kurang mampu; 4. Peningkatan layanan kesehatan berstandar internasional (ISO); 5. Peningkatan layanan kesehatan, medik kefarmasian dan kebidanan untuk rumah sakit, puskesmas; 6. Peningkatan layanan dokter dengan meningkatkan jumlah praktik dokter.



No.	Sarana	Kebutuhan Penyediaan Sarana Sampai Dengan 2046 (GAP)	Arahan Konsep Rencana Pengembangan
3	Peribadatan	• Musollah : - 263 Unit • Masjid : - 80 Unit	1. Penataan sarana peribadatan dengan tetap menjaga dan mempertahankan tatanan religius dan budaya; 2. Pemeliharaan rutin sarana peribadatan untuk tetap menjaga kenyamanan masyarakat dalam menunaikan ibadah; 3. Pembangunan sarana ibadah pura dengan memperhatikan penyebaran jumlah pendudukan dilihat dari sebaran pemeluk agama untuk memberikan kemudahan dalam melakukan ibadah bagi masyarakat

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

3. Utilitas

a. Jaringan Energi

1) Minyak dan Gas bumi

Rencana Jaringan Infrastruktur Minyak Dan Gas Bumi di Kabupaten Serang, meliputi Pipa Transmisi Gas Pertamina, Pipa Distribusi, dan Pipa transmisi Gas PGN dan memiliki panjang yaitu 122.68 Km. Rencana pengembangan stasiun pipa gas bumi meliputi :

- A. Stasiun pipa gas bumi *landing point* di Kecamatan Kramatwatu;
- B. Stasiun pipa gas bumi SKG PGN di Kecamatan Bojonegara;
- C. Stasiun pipa gas bumi SKG PGN di Kecamatan Cikande; dan
- D. Stasiun pipa gas bumi SKG PGN di Kecamatan Cilegon.

2) Ketenagalistrikan

Kabupaten Serang dilayani oleh PT. PLN yang merupakan bagian dari sistem Interkoneksi Jawa, Madura dan Bali. Rencana pengembangan pembangkit tenaga listrik di Kabupaten Serang, meliputi :

- A. Rencana Pengembangan dan Pembangunan PLTU meliputi :
 - 1) PLTU Banten di Kecamatan Pulo Ampel;
 - 2) PLTU Jawa-7 di Kecamatan Kramatwatu;
 - 3) PLTU Jawa 9 di Kecamatan Tirtayasa;
 - 4) PLTU Jawa 6 indikasi lokasi di PLTU Suralaya.
- B. Rencana Pengembangan PLTM meliputi:
 - 1) PLTM Bulakan;
 - 2) PLTM Cidanau;
- C. Rencana Pengembangan PLTGU meliputi :
 - 1) PLTGU/MG Jawa-Bali 3 di Kecamatan Tirtayasa;
 - 2) PLTGU Jawa-4 di Kecamatan Bojonegara ;
 - 3) PLTGU Cilegon di Kecamatan Pulo Ampel.
- D. Rencana Pengembangan Pembangkit listrik Tenaga Diesel (PLTD) dalam melayani kebutuhan listrik bagi masyarakat didaerah terpencil di PLTD Pulau Panjang dan PLTD Pulau Tunda.
- E. Rencana Pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi (PLTPB) dengan alternatif lokasi di Rawa Danau Kabupaten Serang
- F. Rencana pengembangan Energi Baru Terbarukan/EBT berupa Energi Hadro dan Biomassa di Kabupaten Serang
- G. Rencana pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Matahari di Kabupaten Serang
- H. Rencana Pembangkit Listrik Tenaga Sampah (PLTSa) di Kabupaten Serang
- I. Pengembangan pembangkit listrik lainnya diatur sesuai dengan kebijakan pemerintah yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

**b. Jaringan Telekomunikasi**

Rencana pengembangan jaringan prasarana telekomunikasi di Kabupaten Serang antara lain meliputi:

- 1) Rencana Pembangunan Menara Telepon di Kecamatan Cinangka (Desa Kubang Baros, Desa Cinangka, Desa Karang Suraga, Desa Bulakan dan Desa Kamasan), Kecamatan Mancak (Desa Labuan), Kecamatan Anyar (Desa Cikoneng), Kecamatan Padarincang (Desa Kadubeureum, Desa Curug Goong), Kecamatan Bojonegara (Desa Pulo Panjang), Kecamatan Ciomas (Desa Panyaungan Jaya), Kecamatan Kibin (Desa Barengkok dan Desa Nagara), Kecamatan Tanara (Desa Tanara), Kecamatan Carenang (Desa Carenang), Kecamatan Pontang (Desa Sukajaya);
- 2) Pemerataan dan penyediaan pelayanan bagi kawasan yang belum terlayani;
- 3) Penyediaan fasilitas telepon untuk seluruh kecamatan dan untuk desa-desa potensial;
- 4) Untuk menjamin kelancaran dan keamanan arus penerbangan di masa mendatang diperlukan pengaturan frekuensi bagi pemancar radio di daerah sehingga tidak mengganggu komunikasi;
- 5) Peningkatan koordinasi sistem jaringan baik pemanfaatan ruang daratan maupun ruang udara untuk meningkatkan pelayanan telepon sehingga merata ke seluruh wilayah;
- 6) Pengembangan sarana prasarana untuk daerah terisolir dengan sistem tanpa kabel atau dengan sistem tersendiri, seperti menggunakan sambungan telepon seluler dalam bentuk sambungan rumah;
- 7) Pengembangan jaringan bawah tanah untuk menjaga dan meningkatkan kualitas ruang di perkotaan;
- 8) Meningkatkan pelayanan pusat jaringan terpadu sampai dengan tingkat desa/kelurahan serta memberikan akses bagi masyarakat umum dalam penggunaan sistem jaringan terpadu tersebut;
- 9) Pengendalian pembangunan menara telekomunikasi dengan sistem tower terpadu.



2.8 Dasar Nomenklatur Kegiatan Terkait Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Urusan Pemerintah Konkuren (RPP PUPK) beberapa nomenklatur terkait urusan perumahan dan permukiman pada level Kabupaten meliputi beberapa program yang telah diatur: (i) Program Pengembangan Perumahan; (ii) Program Penataan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh; (iii) Program Pengembangan Prasarana Dan Sarana Utilitas Umum; dan (iv) Program Sertifikasi Perancangan dan Perencanaan Rumah dan PSU Tingkat Kemampuan Menengah. Lebih lengkap dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.17 Kode dan Daftar Program Kegiatan Kabupaten

Kode						Urusan/Sub Urusan/Program/Kegiatan/Pelayanan Komponen Input
04						URUSAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
04	01					Perumahan
04	01	01				Program Pengembangan Perumahan
04	01	01	01			Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01		Penyediaan rumah bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	01	Survei/pengukuran rumah yang berisiko terdampak bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	02	Penyusunan/review kebijakan, strategi, dan rencana induk penanggulangan perumahan masyarakat yang berisiko terdampak bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	03	Penyusunan rencana teknis pembangunan perumahan bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	04	Penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan korban bencana Kabupaten Serang (khusus relokasi)
04	01	01	01	01	05	Pembangunan perumahan bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	06	Penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	07	Permukiman kembali masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	02		Rehabilitasi rumah bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	01	Penyusunan rencana teknis rehabilitasi perumahan bagi masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	02	Rehabilitasi perumahan masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	01	01	03	Bantuan rehabilitasi perumahan masyarakat korban bencana Kabupaten Serang
04	01	01	02			Kegiatan Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	01	Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	02	Survei/pengukuran rumah masyarakat yang berisiko terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	03	Penyusunan rencana teknis pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	04	Penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	05	Pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	06	Penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	01	01	02	01	07	Permukiman kembali masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten Serang
04	02					Kawasan Permukiman
04	02	01				Program Penataan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh
04	02	01	01			Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha.
04	02	01	01	01		Penyusunan strategi dan rencana dalam menata dan meningkatkan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01	01	01	01	Penyusunan/review rencana aksi peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01	01	01	02	Penyusunan/review rencana teknis penanganan kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01	01	02		Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha



Kode						Urusan/Sub Urusan/Program/Kegiatan/Pelayanan Komponen Input
04	02	01		02	01	Konsolidasi tanah untuk peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01			02	Pemugaran kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01			03	Peremajaan kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01			04	Pemukiman kembali kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01			05	Pemeliharaan dan perbaikan pasca peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01			06	Pembentukan dan pembinaan Kelompok Swadaya Masyarakat di kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha
04	02	01	01	03		Pembinaan dan pengawasan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh kepada Kabupaten/Kota
04	02	01	01	03	01	Monitoring dan evaluasi peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh kepada Kabupaten/Kota
					02	Pembinaan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh
04	02	01	01	04		Penyusunan kebijakan, strategi dan rencana teknis kawasan permukiman
04	02	01	01	04	01	Penyusunan basis data perumahan dan kawasan permukiman tingkat Kabupaten Serang
					02	Penyusunan/review kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten Serang
					03	Pembinaan penyelenggaraan kawasan permukiman kepada Kabupaten/Kota
						Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh
						TIDAK ADA KEWENANGAN
04	04					Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)
04	04	01				Program Pengembangan Prasarana Dan Sarana Utilitas Umum
04	04	01	01			Penyelenggaraan PSU Permukiman
04	04	01	01	01		Penyediaan dan pengelolaan PSU permukiman.
04	04	01	01	01		Penyediaan dan pengelolaan PSU permukiman.
					01	Penyusunan dan update basis data PSU antar perumahan
					02	Penyusunan kebijakan, strategi, dan rencana penyelenggaraan PSU antar perumahan
					03	Penyusunan rencana teknis rinci PSU antar perumahan
					04	Pembangunan PSU antar perumahan
					05	Pemeliharaan PSU antar perumahan
					06	Rehabilitasi PSU antar perumahan
					07	Pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan PSU antar perumahan yang dilaksanakan oleh perorangan/Badan Usaha
04	05					Sub-urusan Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman
04	05	01				Program Sertifikasi Perancangan dan Perencanaan Rumah dan PSU Tingkat Kemampuan Menengah
04	05	01	01			Kegiatan Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah
04	05	01	01	01		Sertifikasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah
04	05	01	01	01	01	Penyusunan dan update database orang atau badan hukum perancang dan perencana rumah dan PSU tingkat kemampuan menengah
					02	Penyusunan kebijakan dan strategi peningkatan keahlian orang atau badan hukum perancang dan perencana rumah dan PSU tingkat kemampuan menengah
					03	Fasilitasi peningkatan keahlian orang atau badan hukum perancang dan perencana rumah dan PSU tingkat kemampuan menengah
					04	Monitoring dan evaluasi terhadap orang atau badan hukum perancang dan perencana rumah dan PSU tingkat kemampuan menengah
04	05	01	01	02		Registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah



Kode					Urusan/Sub Urusan/Program/Kegiatan/Pelayanan Komponen Input
04	05	01	01	02	Fasilitasi registrasi orang atau badan hukum perancang dan perencana rumah dan PSU tingkat kemampuan menengah

Sumber : Ditjen Bina Bangda, Kementerian Dalam Negeri, 2018

Namun demikian, dari berbagai komponen input dan layanan yang ada sebagaimana diatur di dalam RPP PUPK di atas, pemerintah daerah Kabupaten dapat saja membuat usulan kegiatan yang dipandang penting dan prioritas sebagai upaya untuk mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang baik, dengan syarat bahwa amanat undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah terkait dengan urusan wajib dan konkuren diselesaikan terlebih dahulu dan dianggarkan serta diimplementasikan. Lalu mengerjakan kegiatan di luar urusan wajib namun terkait.

Terkait urun rembuk penanganan permasalahan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi polemik, diharapkan pemerintah daerah dapat menunggu hingga RPP Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan Konkuren dan Petunjuk Teknis tentang sub urusan fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten. Yang dimaksud dengan fasilitasi adalah meliputi kegiatan pemberdayaan Pemerintah Daerah, penguatan kapasitas Pemerintah Daerah, dan bimbingan teknis kepada Pemerintah Daerah Kabupaten. Apabila pemerintah daerah ingin membangun baru rumah bagi masyarakat MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) agar berkoordinasi dengan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan dan Ditjen Bina Pembangunan Daerah agar dicarikan formulasi yang tepat dan aturan petunjuk teknis yang tepat sehingga tidak melanggar aturan, kewenangan dan tumpang tindih pelaksanaan kewenangan.

Prinsip yang harus dipegang dan dikendalikan adalah (i) terkait penyediaan baru rumah/perumahan/hunian bagi masyarakat MBR menjadi kewenangan pemerintah pusat dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Perumahan Rakyat; (ii) terkait penyediaan perumahan/hunian/rumah bagi masyarakat berpenghasilan di bawah MBR dan atau *non fix income* belum diatur oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dapat masuk dan membantu penyediaan rumah baru pada tapak yang sama atau penyediaan pada tapak yang berbeda (bank lahan perumahan *non fix income*); (iii) perbaikan rumah tidak layak huni; (iv) penyediaan rumah yang terkena bencana Kabupaten ; (v) fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat terkena program pemerintah daerah Kabupaten. Jika melihat undang-undang rumah susun, undang-undang perumahan dan kawasan permukiman serta undang-undang pemerintahan daerah dinyatakan bahwa urusan penyediaan rumah (baru) MBR masih menjadi kewenangan pemerintah pusat. Badan hukum yang menyediakan perumahan Non MBR (Komersil) sangat terbuka luas.

Peranan pemerintah daerah dalam hal penyediaan rumah bagi masyarakat miskin (tak mampu), dan masyarakat tidak miskin tapi tidak *bankable* dapat ditangani asal pemerintah daerah memiliki peraturan daerah tentang perumahan rakyat dan rumah susun yang substansi kewenangan dan pengaturannya tidak bertentangan dengan peraturan di atasnya dan atau peraturan yang bersifat inovasi yang bermaksud untuk menyejahterakan masyarakat. Selain itu pemerintah daerah juga harus yakin mengenai kemampuan fiskal dan kelembagaan yang menangani akan profesional dan bertanggungjawab dalam menjamin hak bermukim/sejahtera bagi seluruh warga Kabupaten.

2.9 Indikasi Program Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman 2026 – 2046

Berdasarkan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dapat disusun suatu indikasi program pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang terdiri dari program dan seluruhnya dilakukan secara bertahap dan bersifat saling mendukung antar program yang satu dengan program lainnya untuk mewujudkan tujuan-tujuan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Serang, untuk lebih jelasnya mengenai indikasi program dapat dilihat pada tabel dibawa ini.



Tabel 2.18 Indikasi Program Pembangunan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Serang Tahun 2026 – 2046

No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket	
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)		
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046		
I		Urusan : Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman												
		Program : Pengembangan Perumahan												
		Kegiatan : Penyediaan dan Rehabilitasi Rumah Korban Bencana Kabupaten												
		Pelayanan: Penyediaan rumah bagi masyarakat korban bencana Kabupaten												
	01	Survei/pengukuran rumah yang berisiko terdampak bencana	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	02	Penyusunan/Review kebijakan, strategi dan rencana induk penanggulangan perumahan masyarakat yang berisiko terdampak bencana	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	03	Penyusunan rencana teknis pembangunan perumahan bagi masyarakat korban bencana	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	04	Penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan korban bencana (khusus relokasi)	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov									
	05	Pembangunan perumahan bagi masyarakat korban bencana	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	06	Permukiman kembali masyarakat korban bencana	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
		Pelayanan: Rehabilitasi Rumah Bagi Masyarakat Korban Bencana Kabupaten												
	01	Penyusunan rencana teknis rehabilitasi perumahan bagi masyarakat korban bencana	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	02	Rehabilitasi perumahan masyarakat korban bencana	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	03	Bantuan rehabilitasi perumahan masyarakat korban bencana	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
		Kegiatan : Kegiatan Fasilitas Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Yang Terkena Relokasi Program Pemerintah Daerah Kabupaten												
		Pelayanan : Fasilitas Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Yang Terkena Relokasi Program Pemerintah Daerah Kabupaten												
	01	Survei/pengukuran rumah bagi masyarakat yang berisiko terkena relokasi program pemerintah daerah	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, , Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	02	Penyusunan/review kebijakan, strategi dan rencana induk penanggulangan perumahan masyarakat yang berisiko terkena relokasi	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, , Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	03	Penyusunan rencana teknis pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, , Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	04	Penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah Kabupaten	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, , Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	05	Pembangunan perumahan masyarakat yang terkena relokasi	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	06	Penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan masyarakat yang terkena relokasi	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									



No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
07	Permukiman kembali masyarakat yang terkena relokasi	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
	Kegiatan : Peningkatan kualitas Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)												
	Pelayanan : Fasilitasi Penyediaan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)												
01	Survei/Pengukuran rumah tidak layak hun	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov									
02	Penyusunan/Review kebijakan, strategi dan rencana peningkatan kualitas rumah tidak layak huni	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov									
03	Penyusunan rencana teknis pembangunan perumahan masyarakat yang mendapat program peningkatan kualitas rumah tidak layak huni	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov									
	Kegiatan : Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)												
	Pelayanan : Fasilitasi Penyediaan dan Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)												
01	Pendataan Rumah Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
02	Penyusunan rencana teknis penyediaan rumah bagi masyarakat miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
03	Pembangunan rumah Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
04	Penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
05	Fasilitasi Pembiayaan pembangunan rumah Bagi Masyarakat Miskin & MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta									
II	Urusan : Kawasan Permukiman												
	Program : Program Pembangunan dan Penataan kawasan Permukiman Baru												
	01	Penyusunan masterplan kawasan siap bangun (Kasiba) dan lingkungan siap bangun (Lisiba)	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	02	Penyediaan tanah siap bangun dan kavling tanah matang, serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	03	Pembangunan prasarana dan sarana kawasan permukiman baru	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	Program : Program Penataan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh												
	Kegiatan : Penataan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh dengan Luas ≤ 10 ha												
	Pelayanan : Penyusunan Strategi dan rencana dalam menata dan meningkatkan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan Luas 10 ha sampai dengan 15 ha												
	01	Penyusunan/review rencana aksi peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	02	Penyusunan/review rencana teknis penanganan kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	Pelayanan : Penataan dan Peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 ha sampai dengan 15 ha												
	01	Konsolidasi tanah untuk peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								



No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
	02	Pemugaran kawasan permukiman kumuh luas≤ 10 ha	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	03	Peremajaan kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	04	Permukiman kembali kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha dengan 15 ha	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	05	Pembentukan dan Pembinaan kelompok swadaya masyarakat di kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	Pelayanan : Penataan dan Peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas ≤ 10 ha												
	1	Penyusunan basis data perumahan dan kawasan permukiman tingkat kabupaten	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	2	Penyusunan/review kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
	3	Pembinaan Penyelenggaraan kawasan permukiman kepada Kabupaten/Kota	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas Instansi Terkait/Swasta								
III	Urusan : Air Minum												
	Program : Program Penyelenggaraan Sistem Penyediaan Air Minum												
	Kegiatan : Kegiatan Pengelolaan dan Pengembangan SPAM lintas daerah Kabupaten/Kota												
	Pelayanan : Perencanaan dan Penyediaan SPAM lintas Kab/Kota dan Kawasan Strategis Kabupaten												
	1	Penyusunan/review kebijakan dan strategi SPAM	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	2	Penyusunan/review kajian kelayakan (<i>feasibility study</i>) SPAM	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	3	Penyusunan/review Perencanaan teknis (<i>detail engineering design</i>) SPAM	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	4	Supervisi pembangunan/peningkatan/perluasan/perbaikan SPAM	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	5	Pembangunan SPAM	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	6	Peningkatan SPAM	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	7	Perluasan SPAM	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								



No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
	8	Monitoring penyelenggaraan SPAM tingkat Kabupaten	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	9	Pembinaan dan pengawasan terhadap tarif air curah	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	10	Fasilitasi/dukungan penyiapan kerja sama SPAM regional	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	11	Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kerja sama SPAM regional	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	12	Pengembangan SDM dan kelembagaan pengelolaan SPAM	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
IV	Urusan : Persampahan												
	Program : Program Pengembangan dan Pengelolaan Persampahan												
	Kegiatan : Kegiatan pengembangan Sistem dan Pengelolaan Persampahan Regional												
	Pelayanan : Perencanaan dan Penyediaan Prasarana dan Sarana TPA/TPST/TPS lintas Kabupaten/Kota												
	1	1. Penyiapan kebijakan dan regulasi pembangunan prasarana dan sarana TPA/TPST/TPS	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	2	2. Fasilitasi pembinaan teknik pengelolaan prasarana dan sarana TPA/TPST/TPS	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	3	3. Pengadaan prasarana dan sarana TPA/TPST/TPS	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
V	Urusan : Air Limbah												
	Program : Program Pengelolaan dan Pengembangan Sistem Air Limbah Domestik												
	Kegiatan : Kegiatan Pengelolaan dan Pengembangan Sistem Air Limbah Domestik Regional												
	Pelayanan : Perencanaan dan Penyediaan Prasarana dan Sarana Air Limbah Domestik Lintas Kab/Kota dan Kawasan Strategis Kabupaten												
	1	Penyusunan/review kebijakan dan strategi system pengelolaan air limbah domestik	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	2	Penyusunan/review rencana induk pengelolaan air limbah domestik	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	3	Penyusunan/review kajian kelayakan (<i>feasibility study</i>) system pengelolaan air limbah domestik	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								



No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
				Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
4	Penyusunan/review Perencanaan teknis (<i>detail engineering design</i>) system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
5	Pembangunan system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
6	Rehabilitasi system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
7	Peningkatan system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
8	Penyediaan system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
9	Monitoring dan evaluasi system pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
10	Dukungan pembinaan teknik pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
11	Pengembangan SDM dan kelembagaan pengelolaan air limbah domestik	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
12	Fasilitasi/dukungan penyiapan kerja sama system pengelolaan air limbah domestik lintas kabupaten/kota	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman Kab /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
Pelayanan : Operasi dan Pemeliharaan Prasarana dan Sarana Air Limbah Domestik Lintas kabupaten/kota dan Kawasan Strategis Kabupaten													
	1. Operasi dan Pemeliharaan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik		APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
VI	Urusan : Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU)												
	Program : Program Pengembangan Prasarana dan Sarana Utilitas Umum												
	Kegiatan : Penyelenggaraan PSU Permukiman												
	Pelayanan : Penyediaan dan Pengelolaan PSU Permukiman												
	1	Penyusunan dan Update basis data PSU antar perumahan	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov								
	2	Penyusunan kebijakan, strategi dan rencana penyelenggaraan PSU antar perumahan	Kabupaten Serang	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov								



No.		Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
						PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
						2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
	2	Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
Kegiatan : Kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk kepentingan Strategis Daerah Kabupaten														
	1	Penyusunan/review perencanaan teknis bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	2	Supervisi pembangunan/rehabilitasi/pemeliharaan bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	3	Pembangunan bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	4	Rehabilitasi bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	5	Pemeliharaan bangunan gedung untuk kepentingan strategis daerah Kabupaten Serang	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
Pelayanan : Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara Bersumber Dari APBD PROV Kabupaten														
	1	Bantuan pengelolaan teknis gedung negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	2	Pembangunan bangunan gedung negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	3	Rehabilitasi bangunan gedung negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	4	Pemeliharaan bangunan gedung negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	5	Monitoring dan evaluasi penyelenggaraan bangunan gedung Negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
Pelayanan : Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang di Lestarikan (milik pemerintah Kabupaten)														
	1	identifikasi dan Pengajuan Penetapan Bangunan Gedung Cagar Budaya	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	2	Penyusunan/review Perencanaan Teknis Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya		APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	3	Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta									



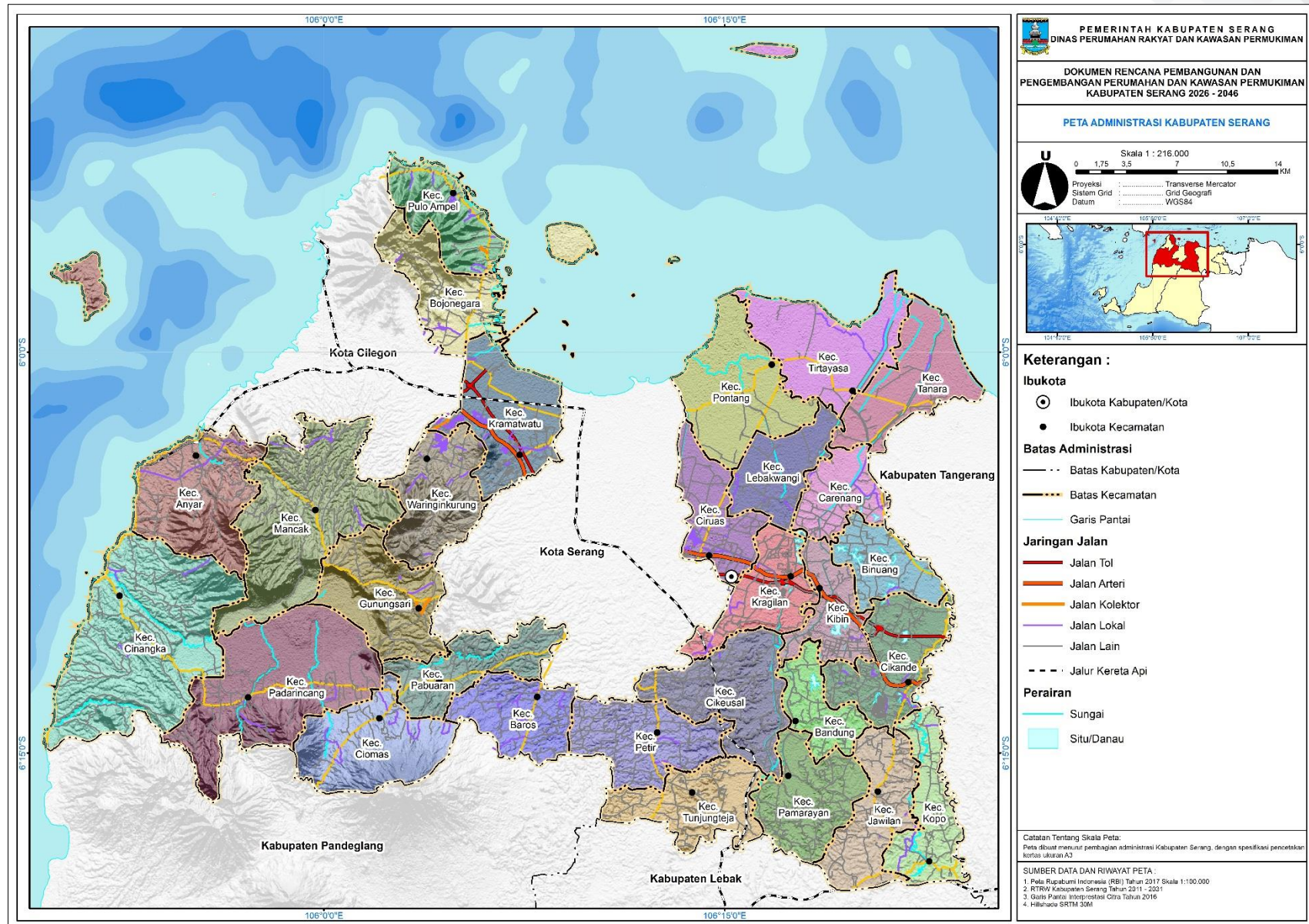
No.	Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
					PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
					2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
				Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
4	Bantuan Teknis Pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
5	Pemberian Kompensasi, Insentif dan Disinsentif kepada pemilik, pengguna dan/atau pengelola Bangunan Gedung Cagar Budaya	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	Pelayanan : Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kepada Pemerintah Kab/Kota												
1	Pembinaan teknis penyelenggaraan bangunan gedung kepada pemerintah Kab/kota	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
2	Pendaftaran huruf daftar nomor (HDNo) bangunan gedung negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
	Pelayanan : Pengelolaan Rumah Negara												
1	Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Negara	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									
VIII	Urusan : Penataan Bangunan Dan Lingkungan												
	Program : Program Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Lingkungan												
	Kegiatan : Kegiatan Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Lingkungan di Kawasan Strategis Daerah Kabupaten Serang												
	Pelayanan : Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Lingkungan yang menjadi kewenangan Kabupaten												
	1	Penyusunan/review Detail Engineering Design penataan bangunan dan lingkungan	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	2	Supervisi penataan/pemeliharaan bangunan dan lingkungan	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	3	Penataan Bangunan dan Lingkungan	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	4	Pemeliharaan bangunan dan lingkungan	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	5	Monitoring penataan bangunan/pemeliharaan bangunan dan lingkungan	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								
	Pelayanan : Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan yang menjadi kewenangan Kabupaten												
	1	Pembinaan teknis penataan bangunan dan lingkungan kepada pemerintah Kab/Kota	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Dana CSR, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta								



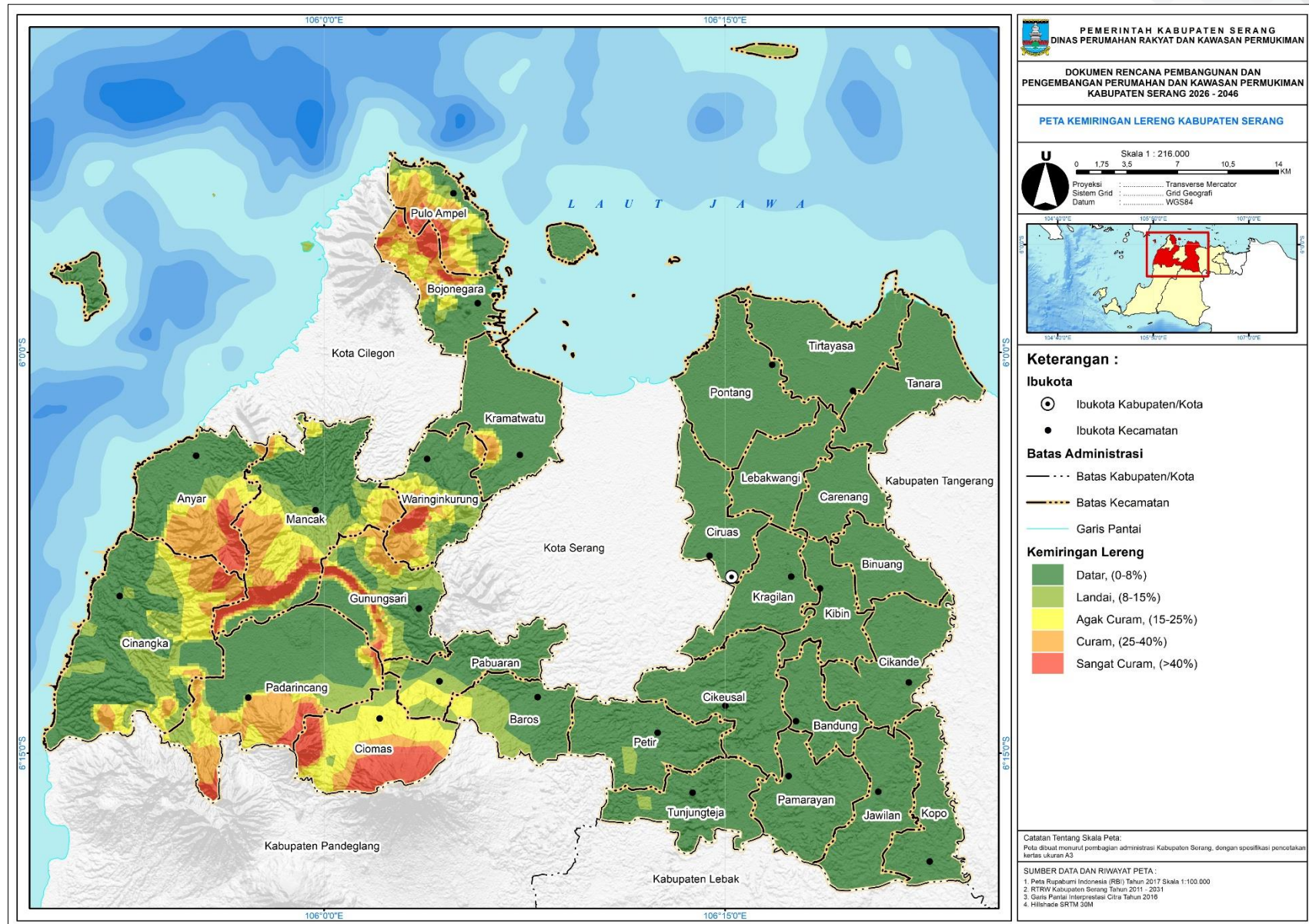
No.		Program Utama	Lokasi	Sumber Dana	Instansi Pelaksana	Rencana Tahun Pelaksanaan								Ket
						PJM (1)					PJM (2)	PJM (4)	PJM (4)	
						2026	2027	2028	2029	2030	2031-2036	2037-2041	2042-2046	
	2	Monitoring dan Evaluasi terhadap penataan bangunan dan lingkungan kepada pemerintah Kab/Kota	Lintas Lingkungan Hunian	APBD PROV, APBN, Masyarakat dan Sumber lain yang sah	Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Prov /Dinas SDA, Cipta Karya & Tata Ruang/Instansi terkait/swasta									

Sumber : Analisis Tim Penyusun, 2025

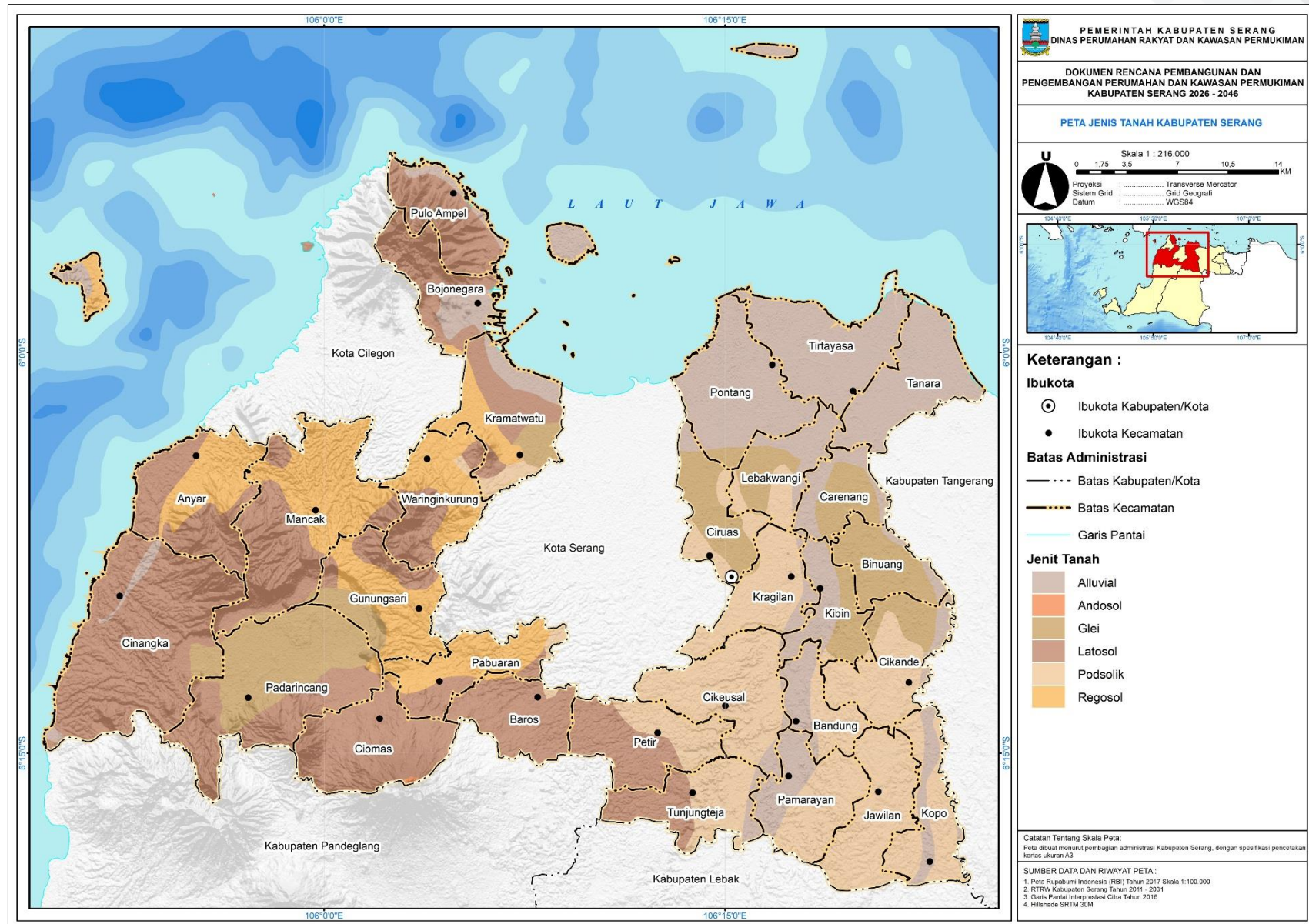
BAB III
ALBUM PETA



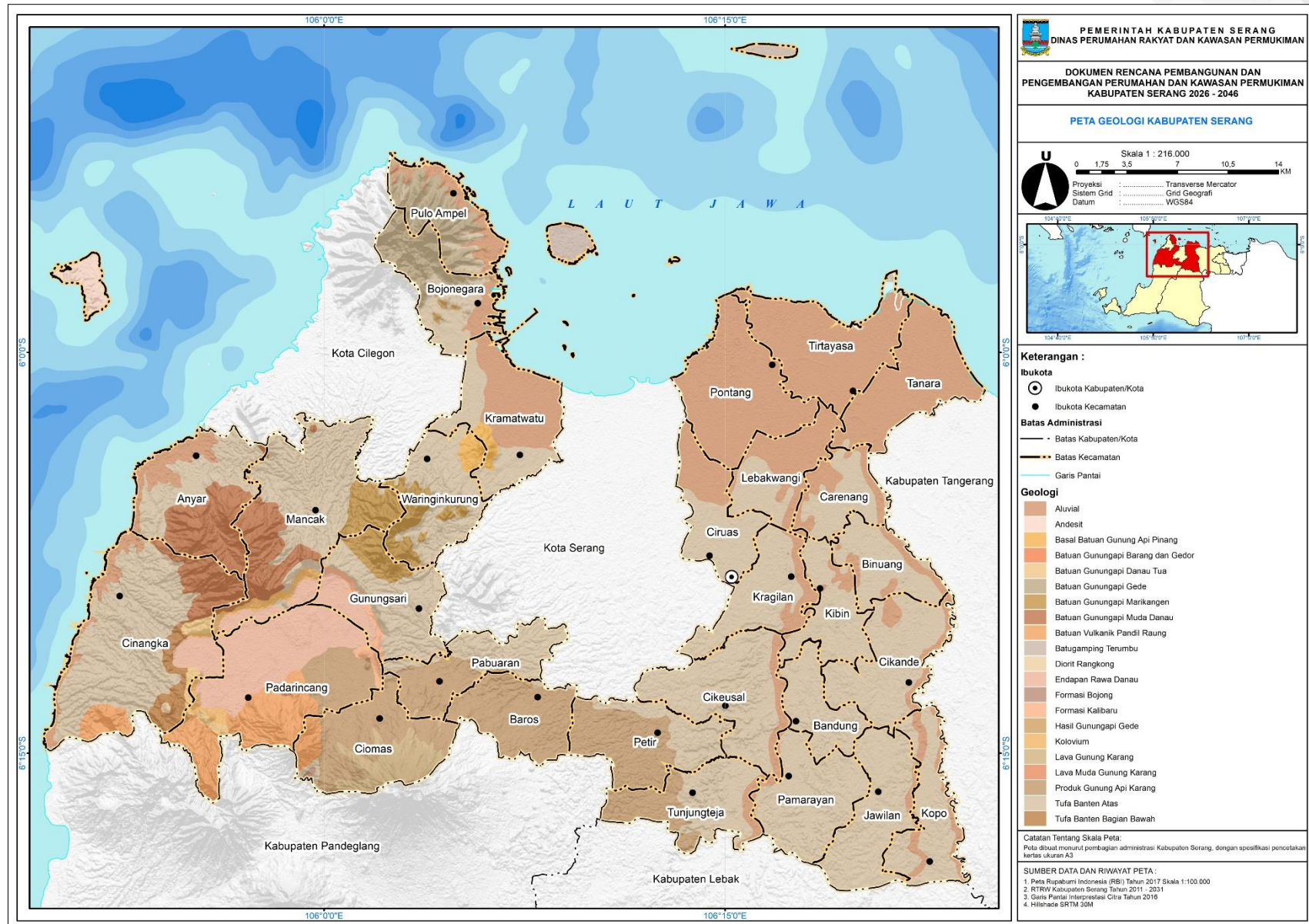
Gambar 1 Peta Administrasi Kabupaten Serang



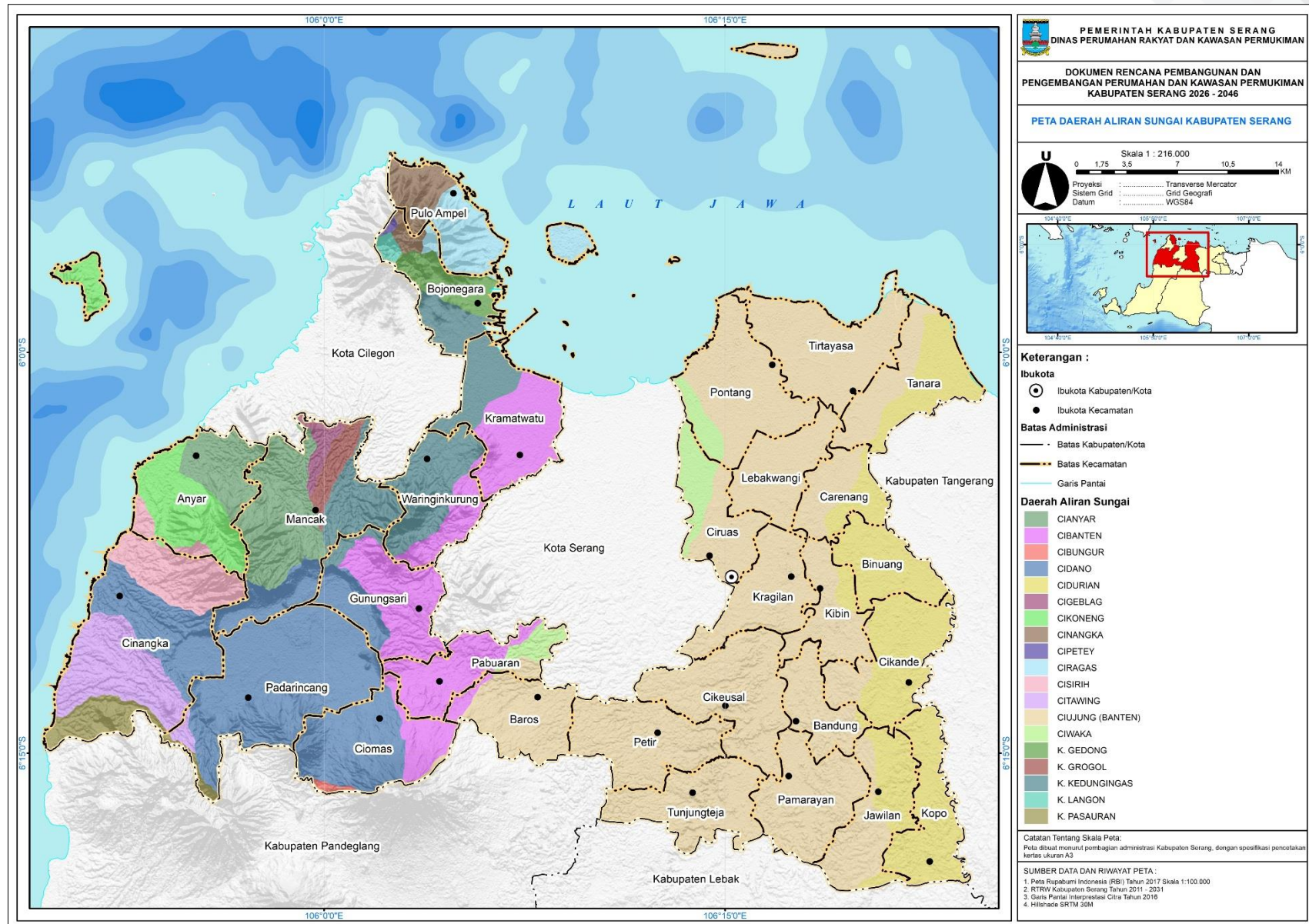
Gambar 2 Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Serang



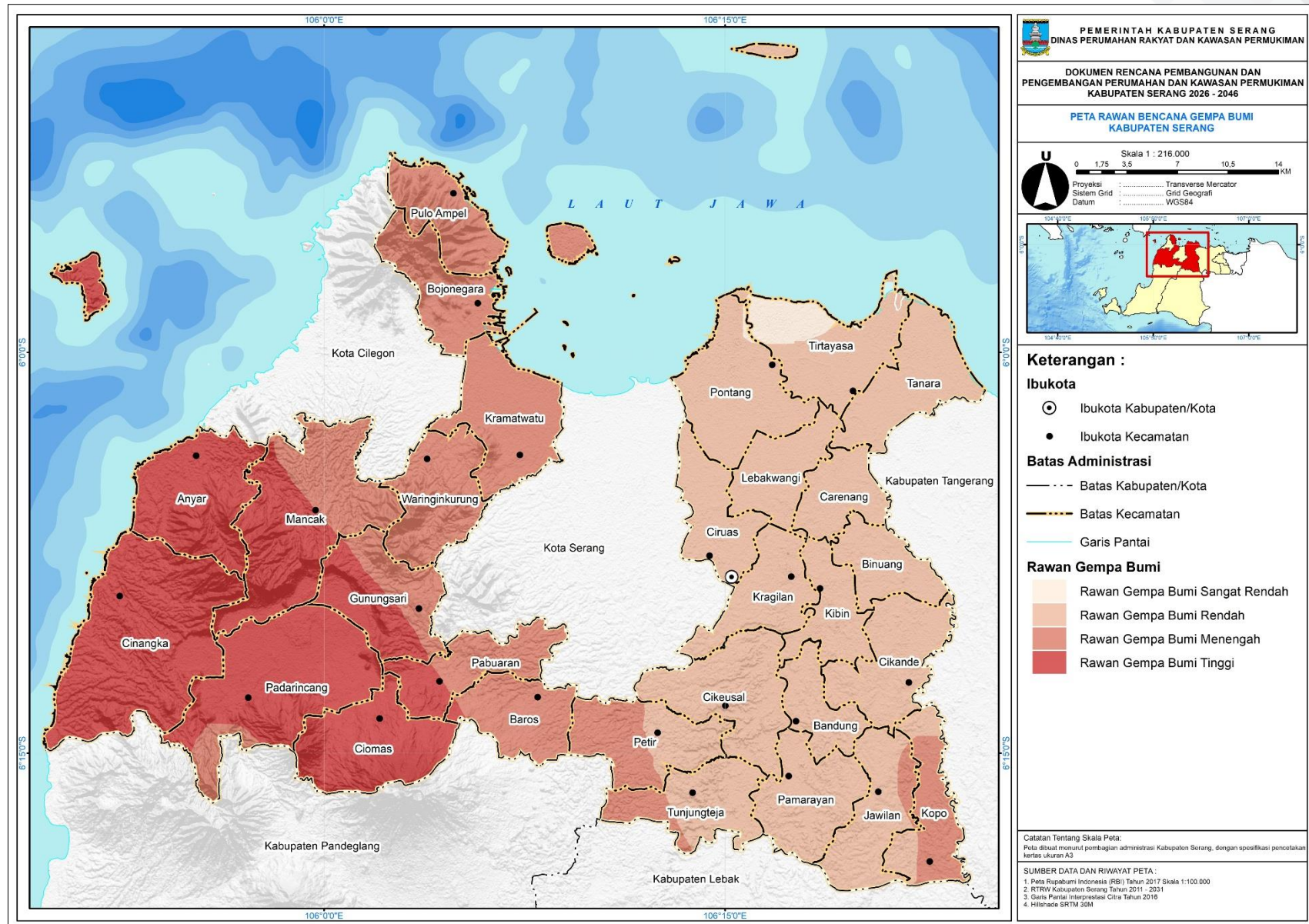
Gambar 3 Peta Jenis Tanah Kabupaten Serang



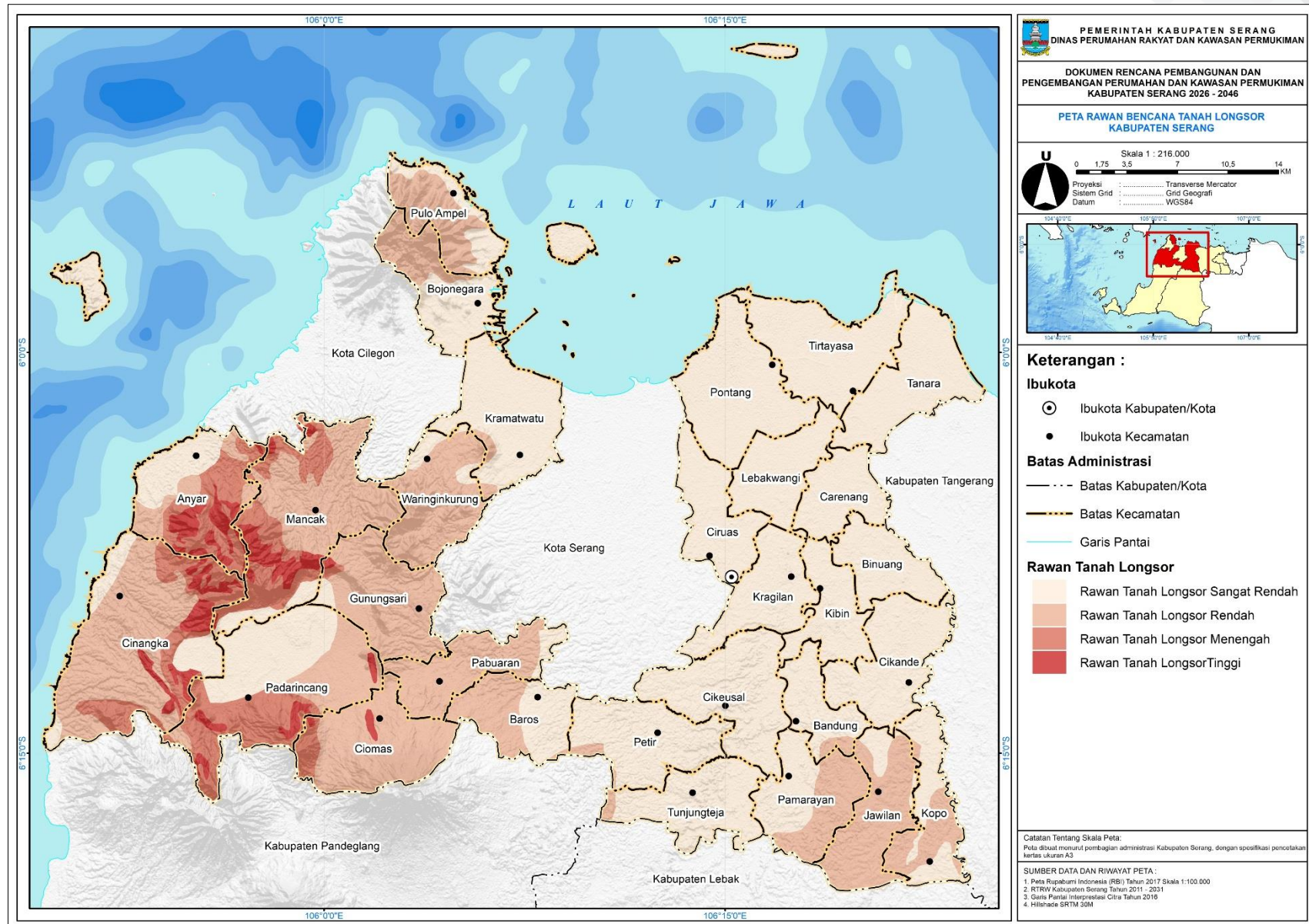
Gambar 4 Peta Geologi Kabupaten Serang



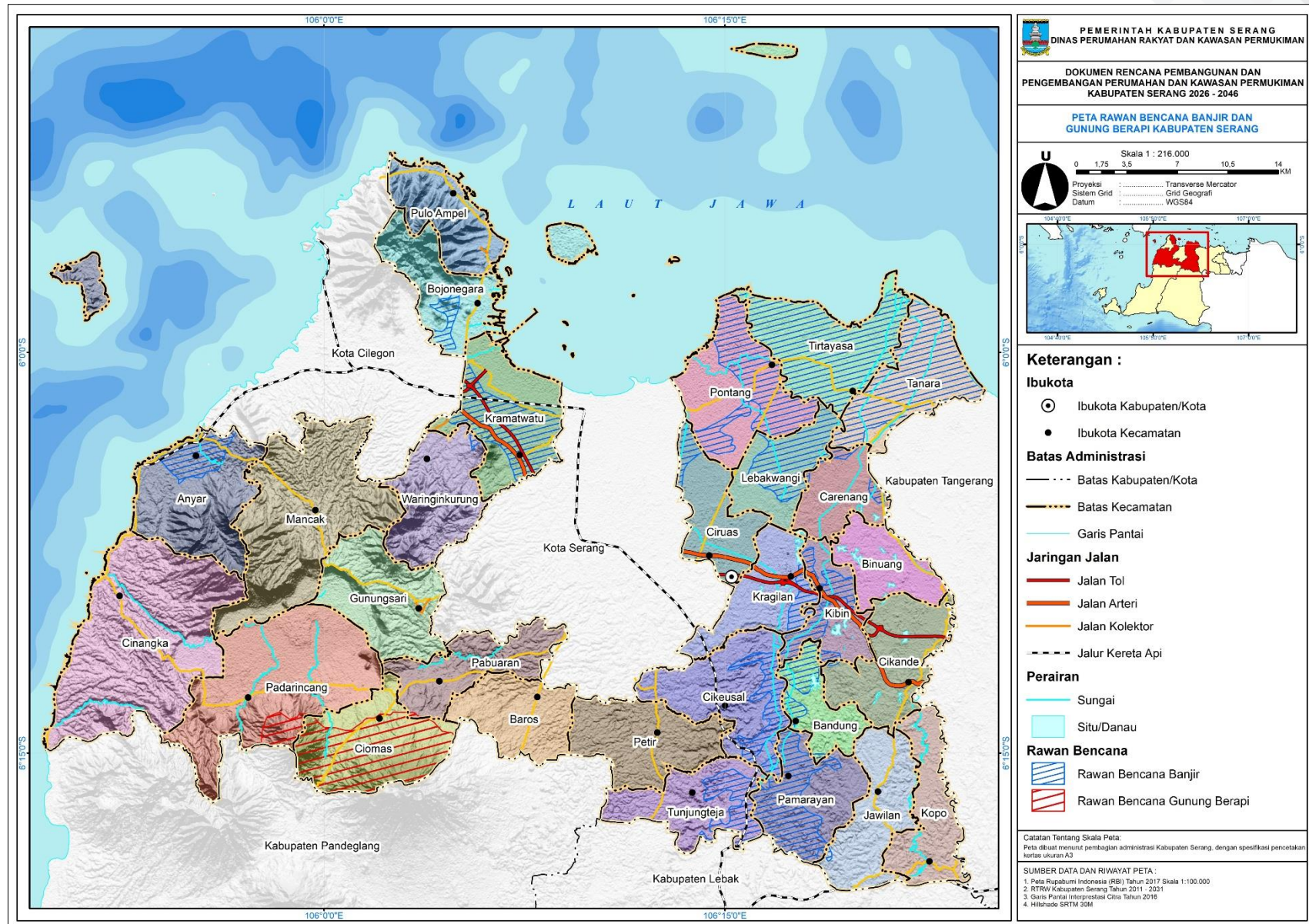
Gambar 5 Peta Wilayah Daerah Aliran Sungai Kabupaten Serang



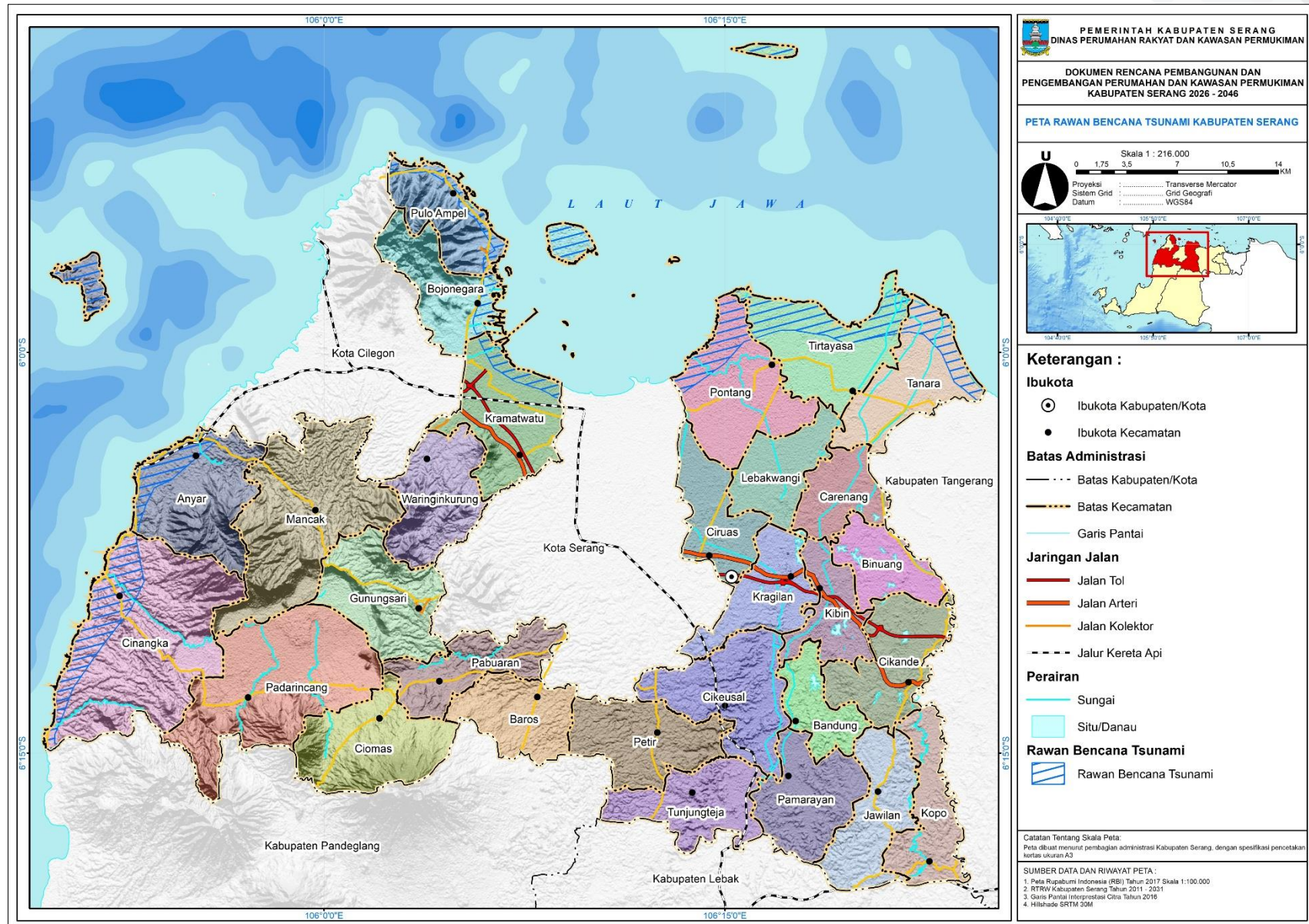
Gambar 6 Peta Rawan Bencana Gempa Bumi Kabupaten Serang



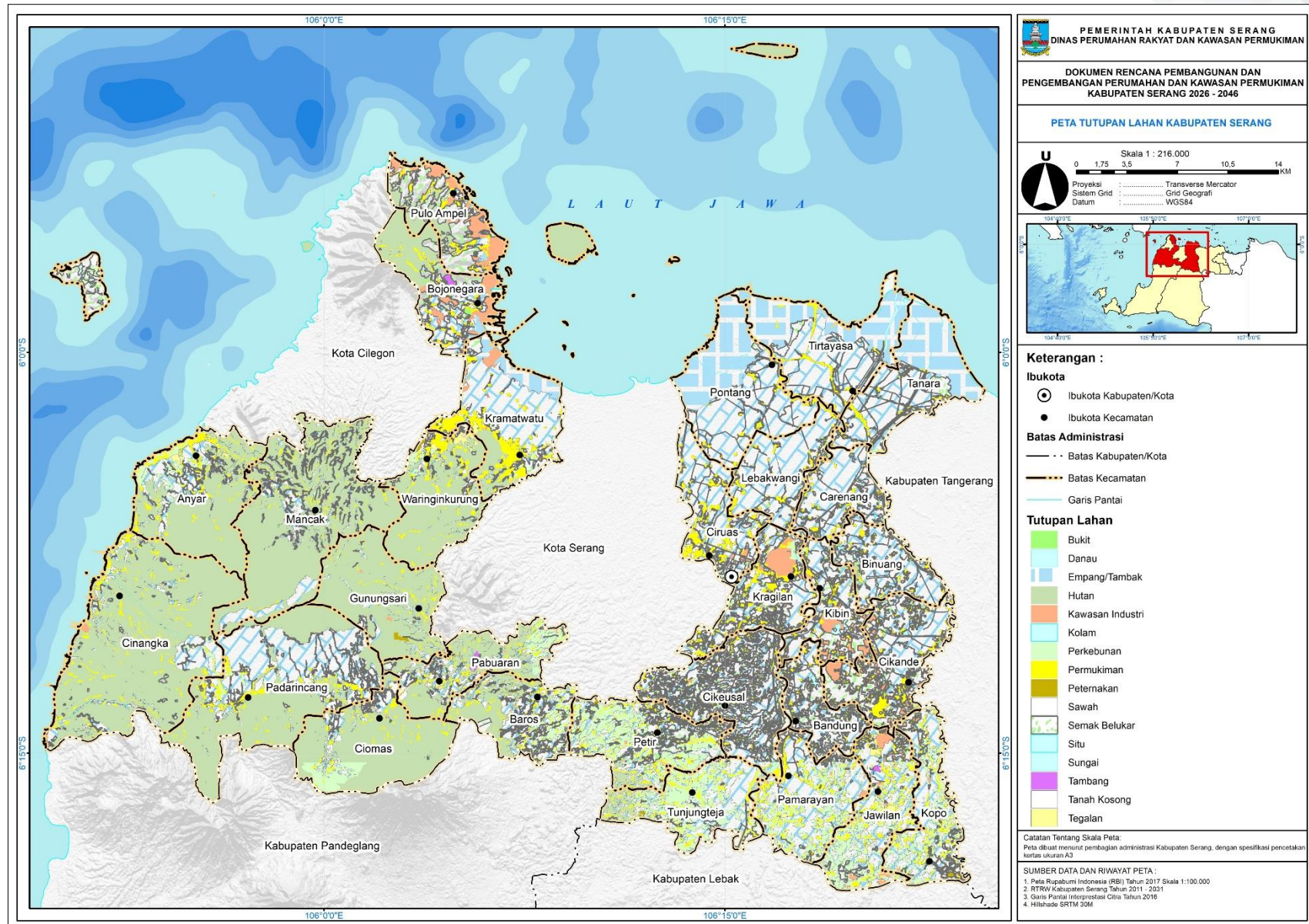
Gambar 7 Peta Rawan Bencana Tanah Longsor Kabupaten Serang



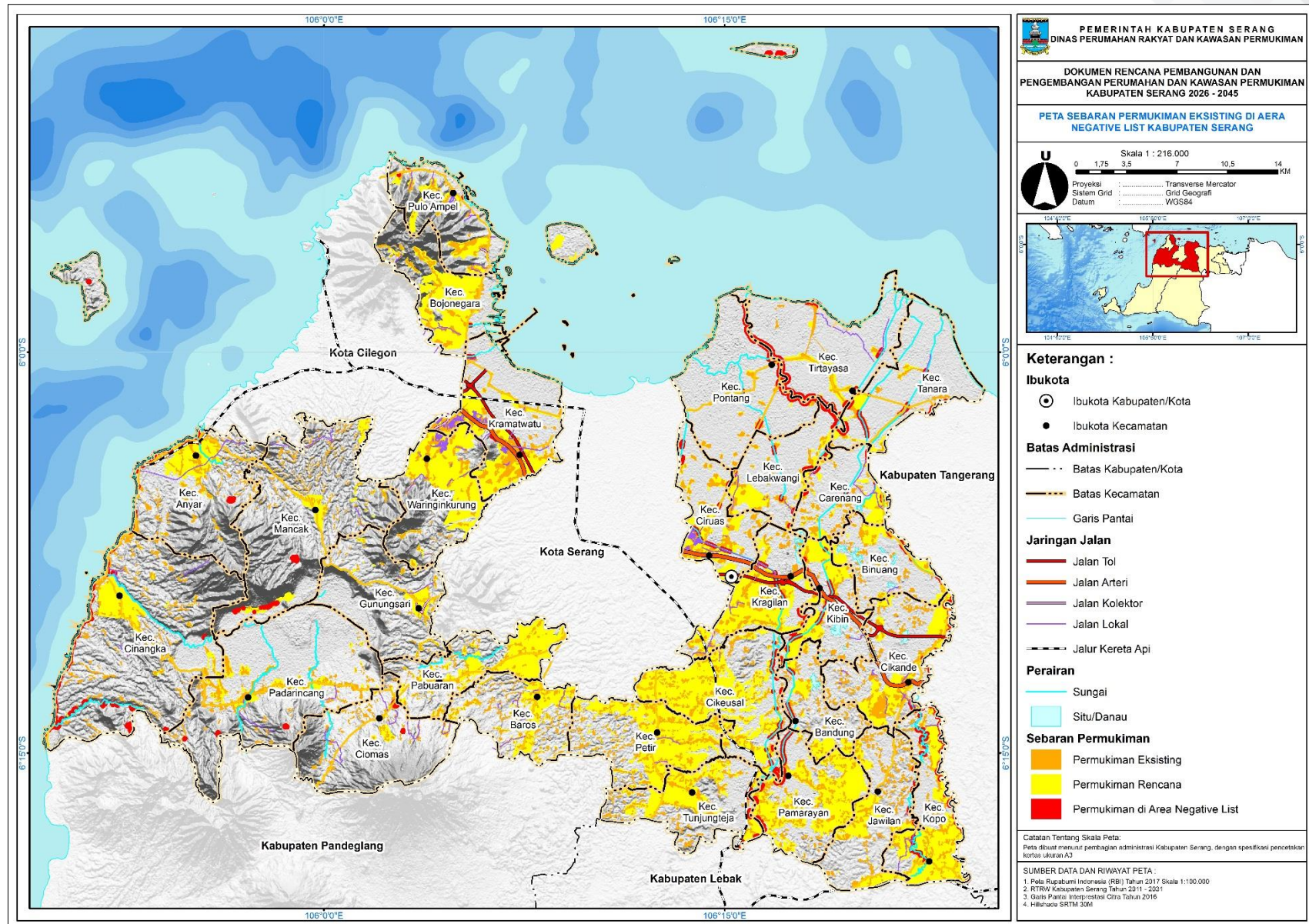
Gambar 8 Peta Rawan Bencana Banjir dan Gunung Berapi Kabupaten Serang



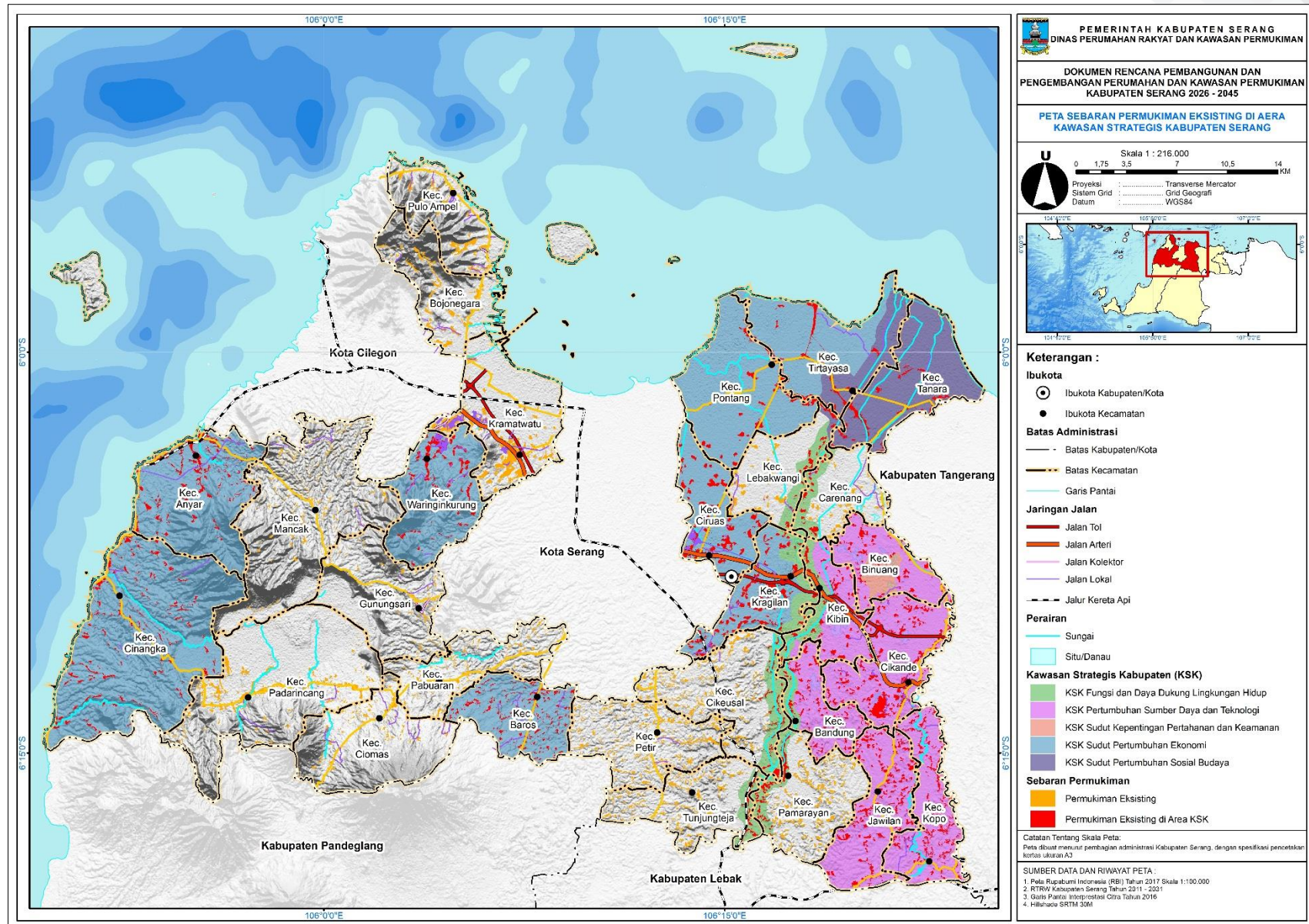
Gambar 9 Peta Rawan Bencana Tsunami Kabupaten Serang



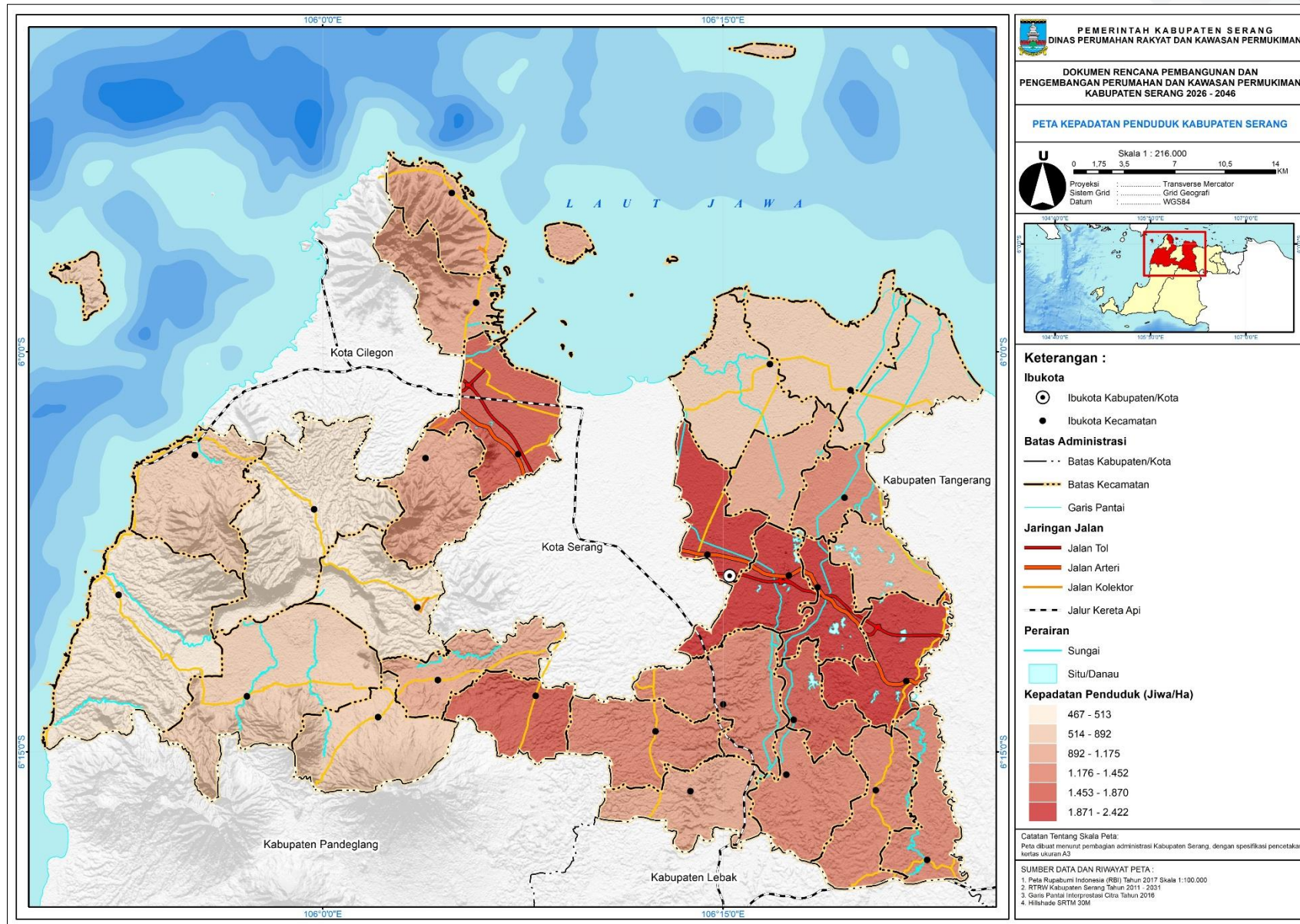
Gambar 10 Peta Tutupan Lahan Kabupaten Serang



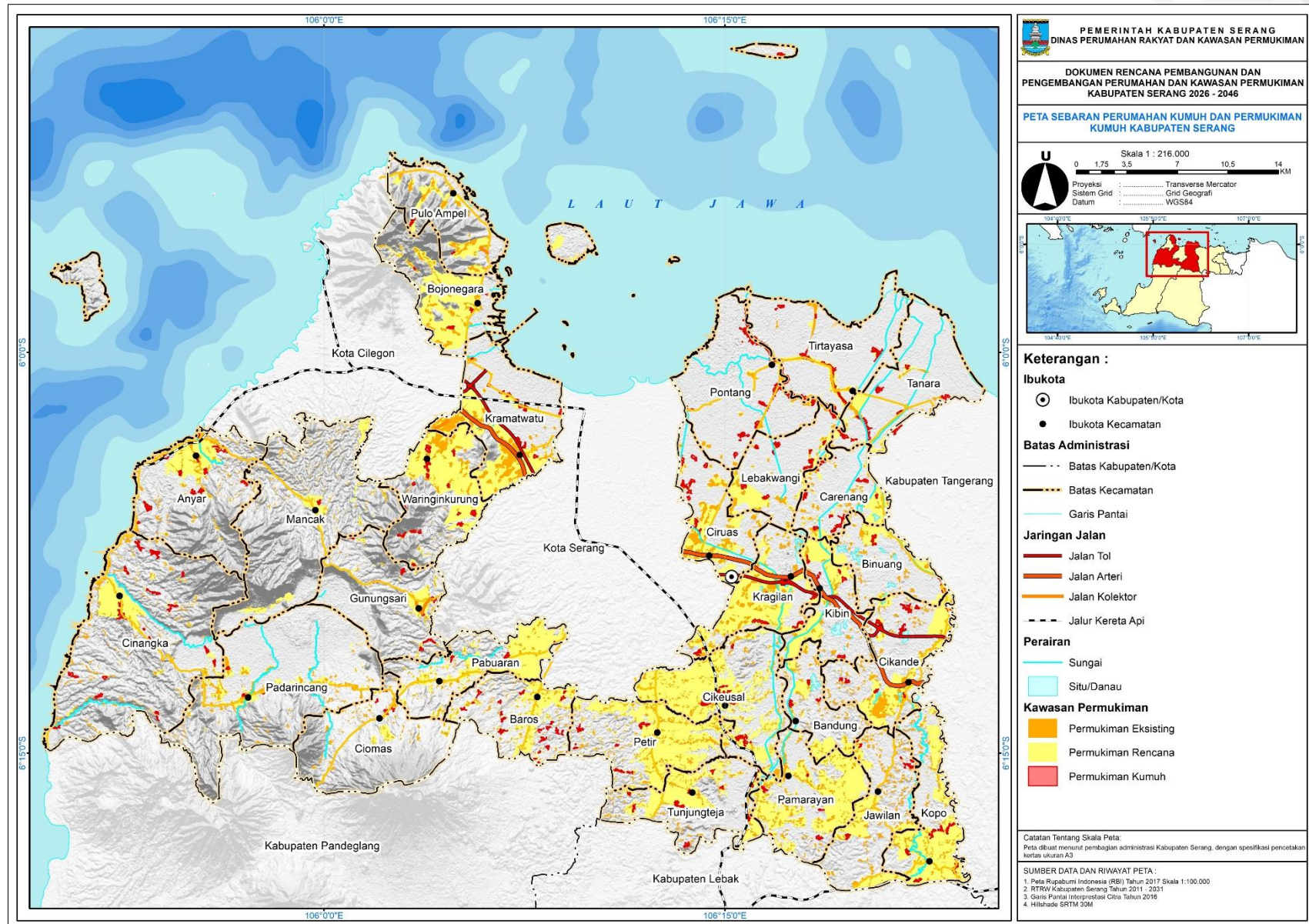
Gambar 11 Peta Sebaran Permukiman di Area *Negative List* Kabupaten Serang



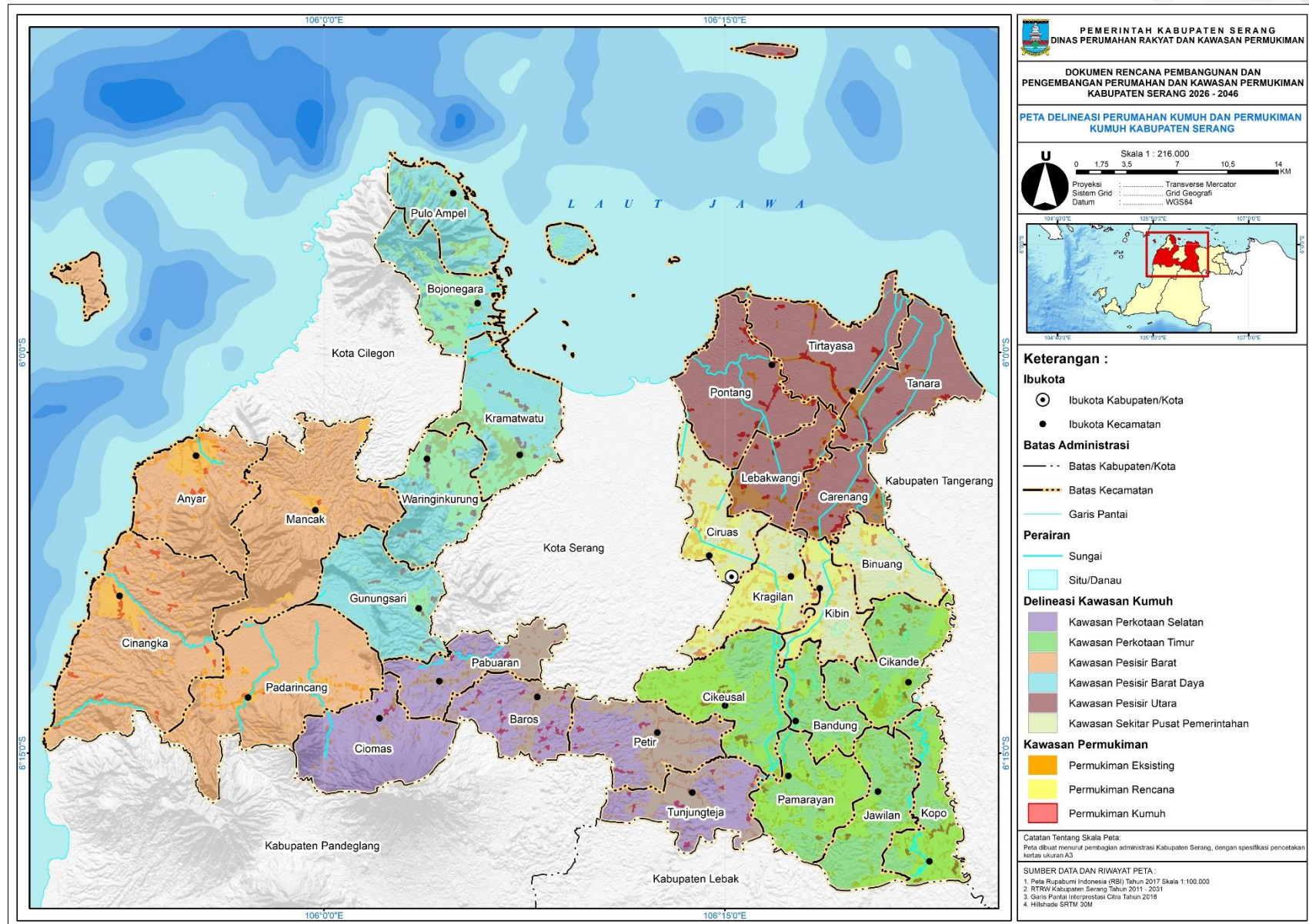
Gambar 12 Peta Sebaran Permukiman Eksisting di Area Kawasan Strategis Kabupaten Serang



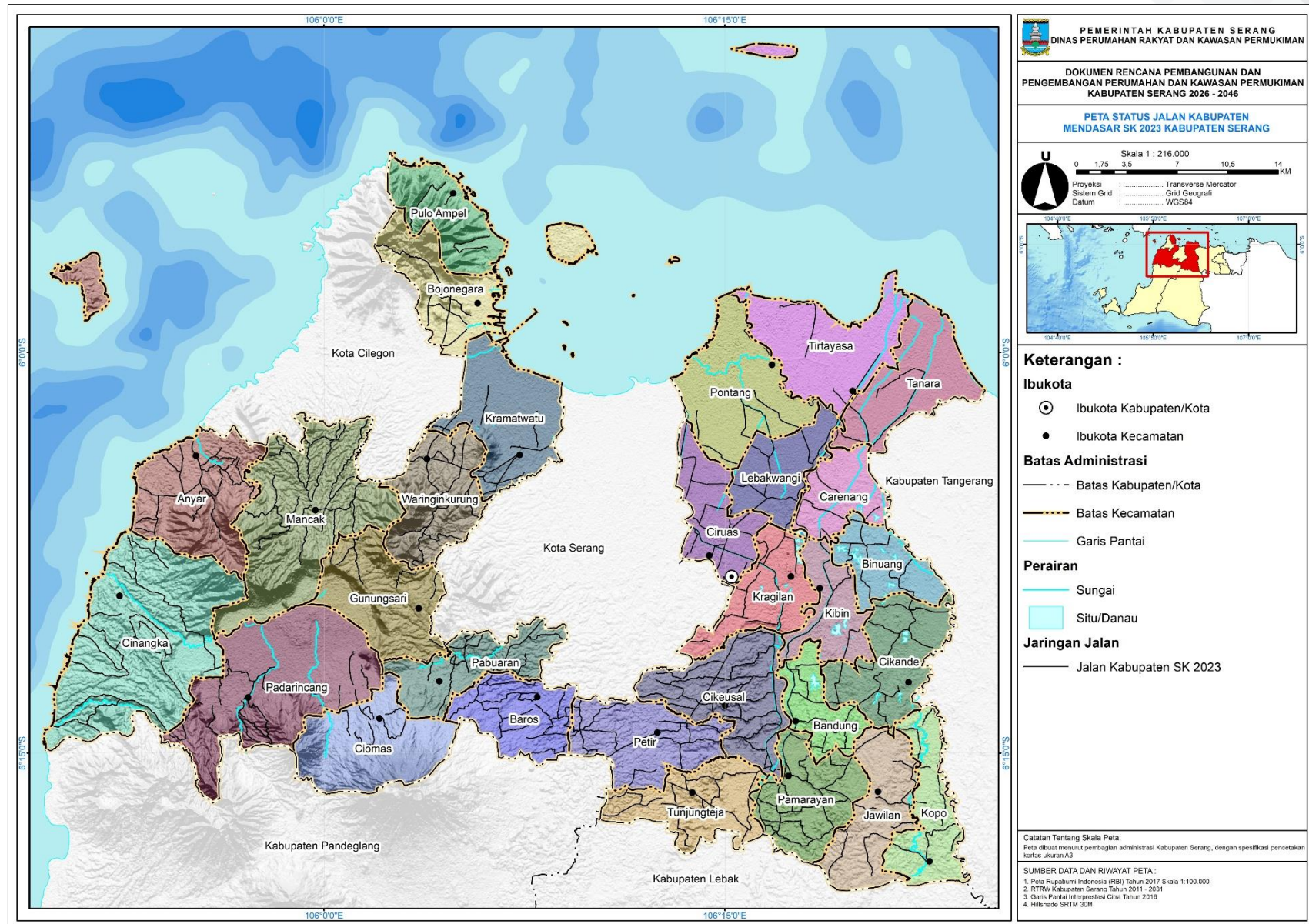
Gambar 13 Peta Kepadatan Penduduk Kabupaten Serang



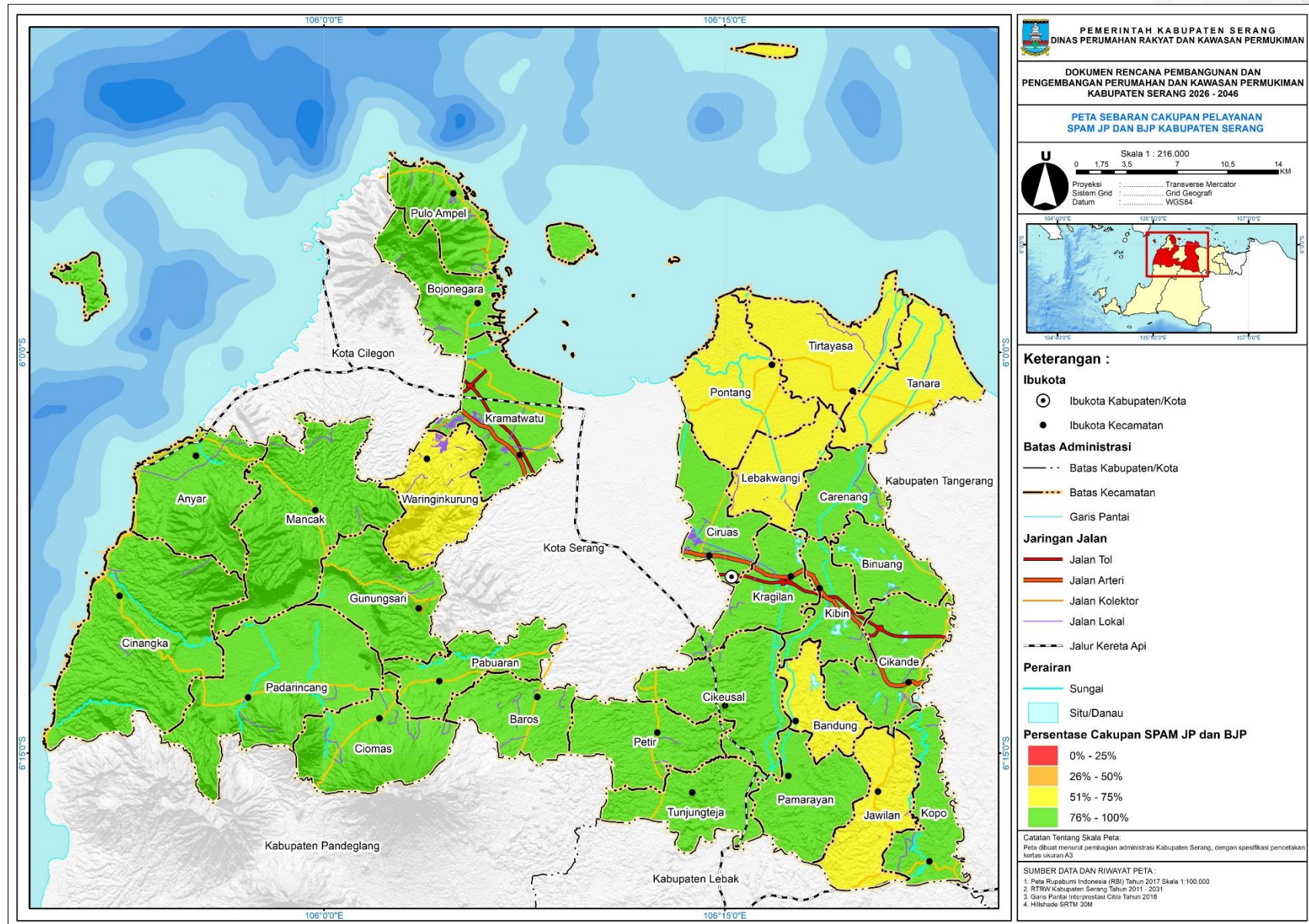
Gambar 14 Peta Sebaran Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Kabupaten Serang



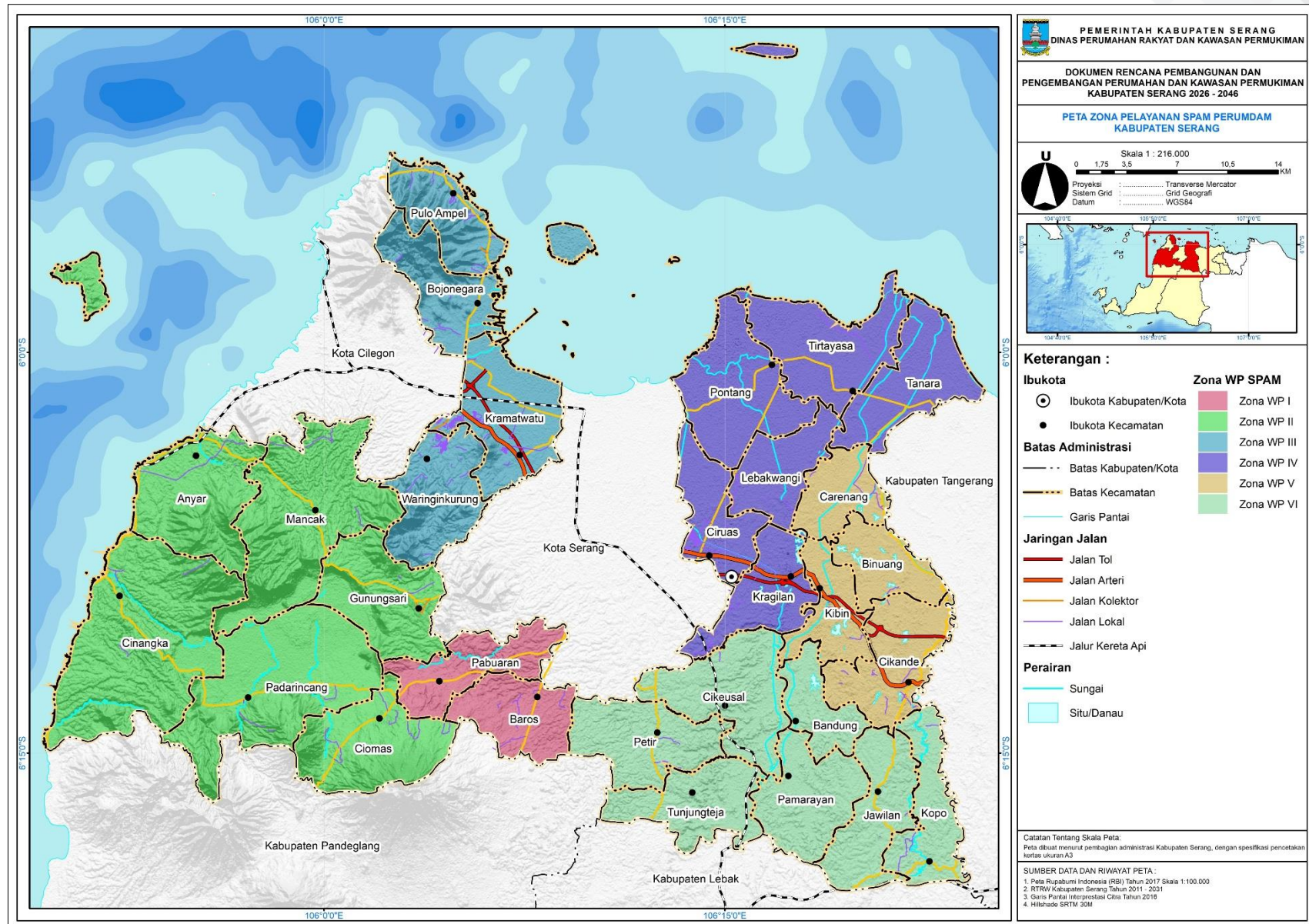
Gambar 15 Peta Delineasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Kabupaten Serang



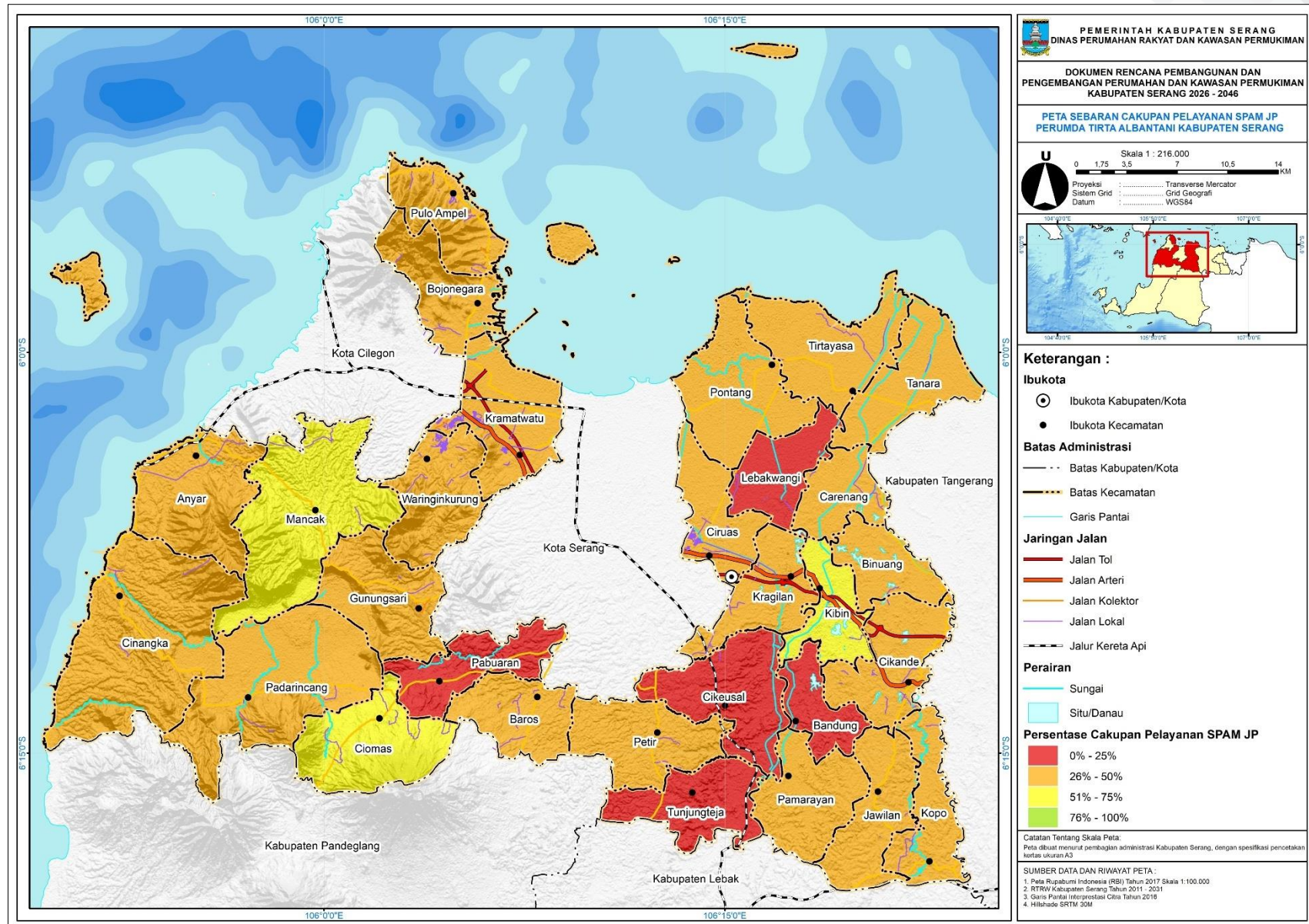
Gambar 16 Peta Sebaran Jalan Kabupaten di Kabupaten Serang Tahun 2023



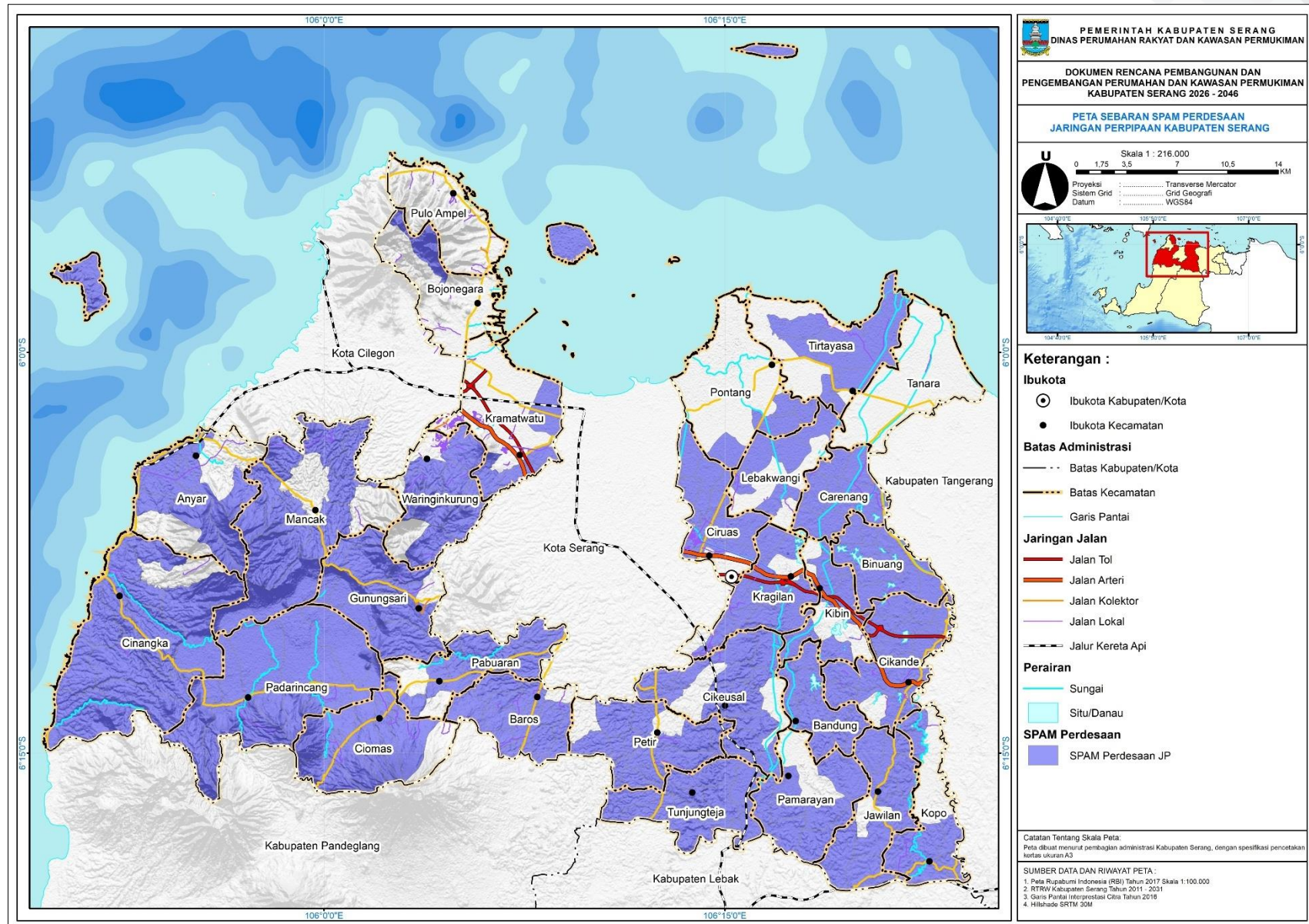
Gambar 17 Persentase Cakupan Pelayanan SPAM JP dan BJP di Kabupaten Serang



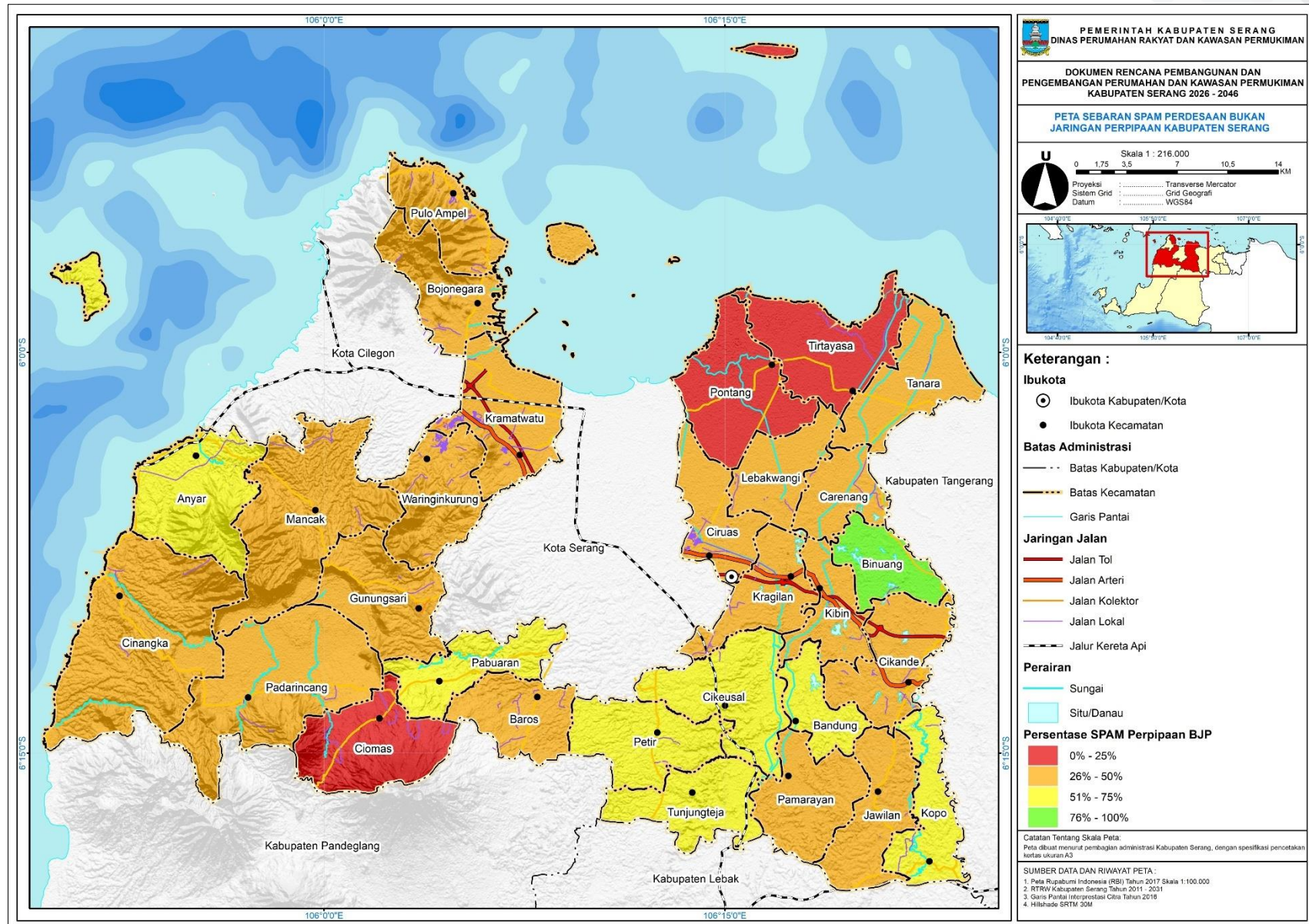
Gambar 18 Peta Pelayanan Perumda Tirta Albantani Kabupaten Serang



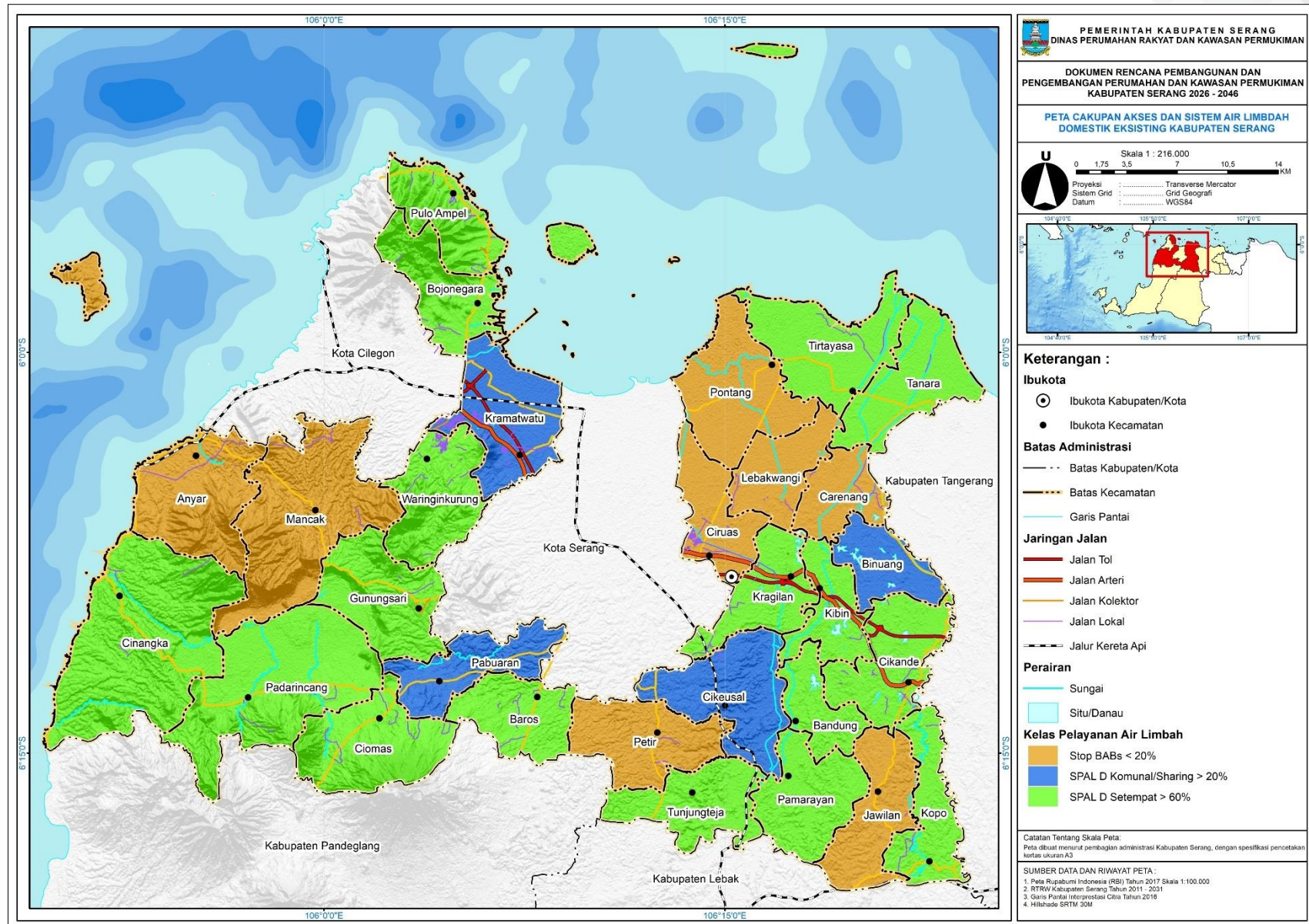
Gambar 19 Persentase Cakupan Pelayanan SPAM JP Perumda Tirta Albantani Kabupaten Serang



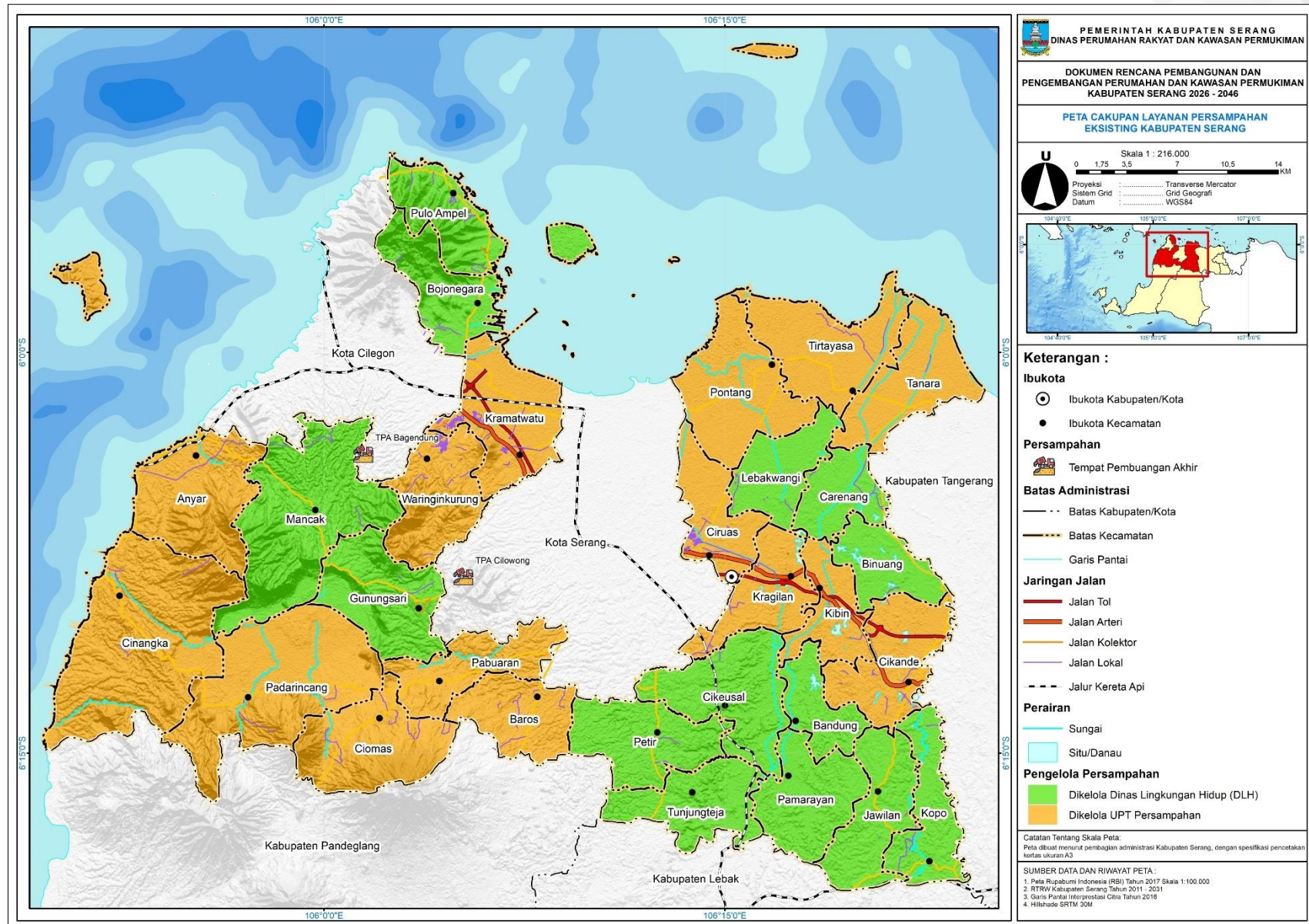
Gambar 20 Peta SPAM Perdesaan Jaringan Perpipaan



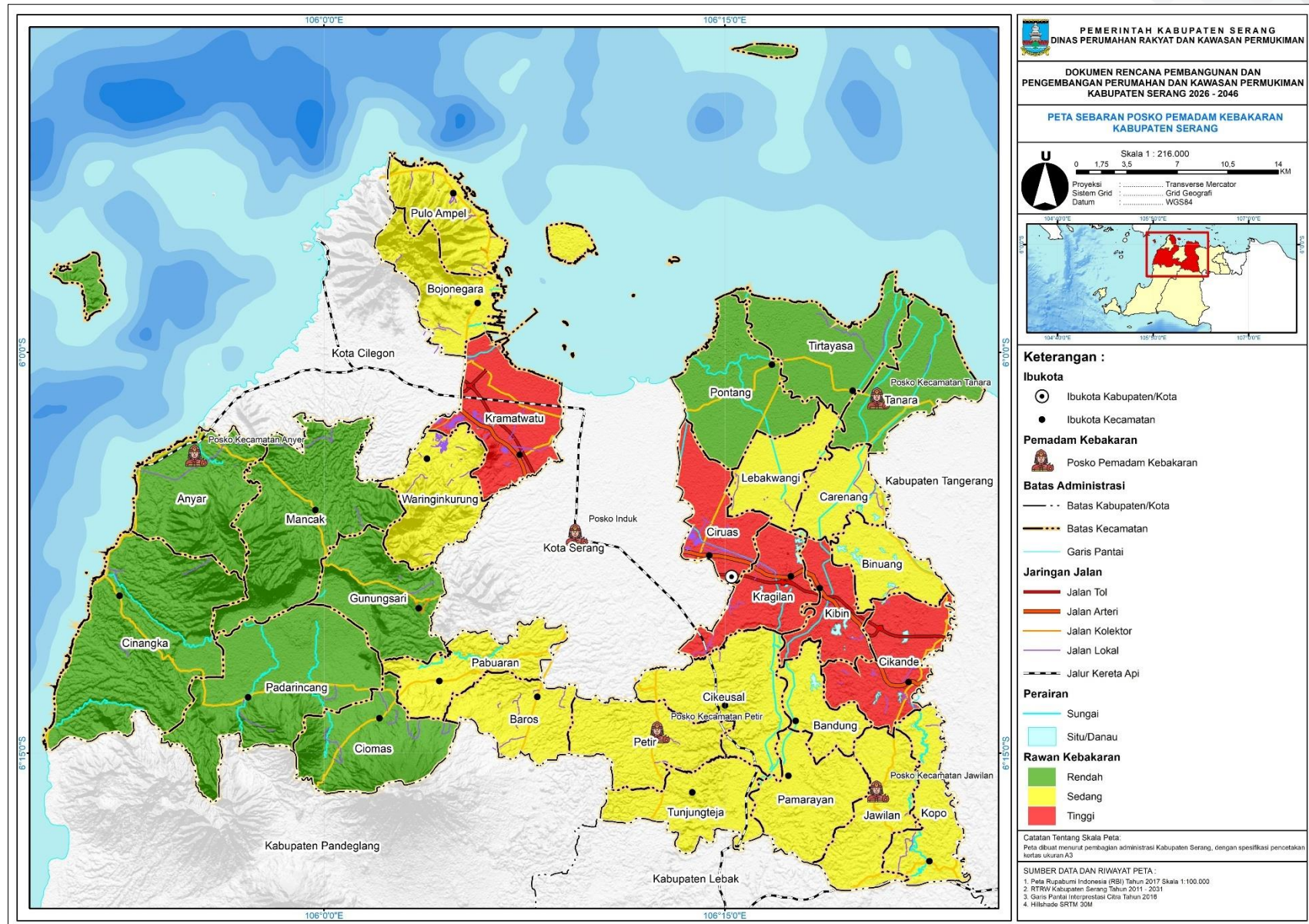
Gambar 21 Persentase Cakupan Pelayanan SPAM Perdesaan Bukan Jaringan Perpipaan



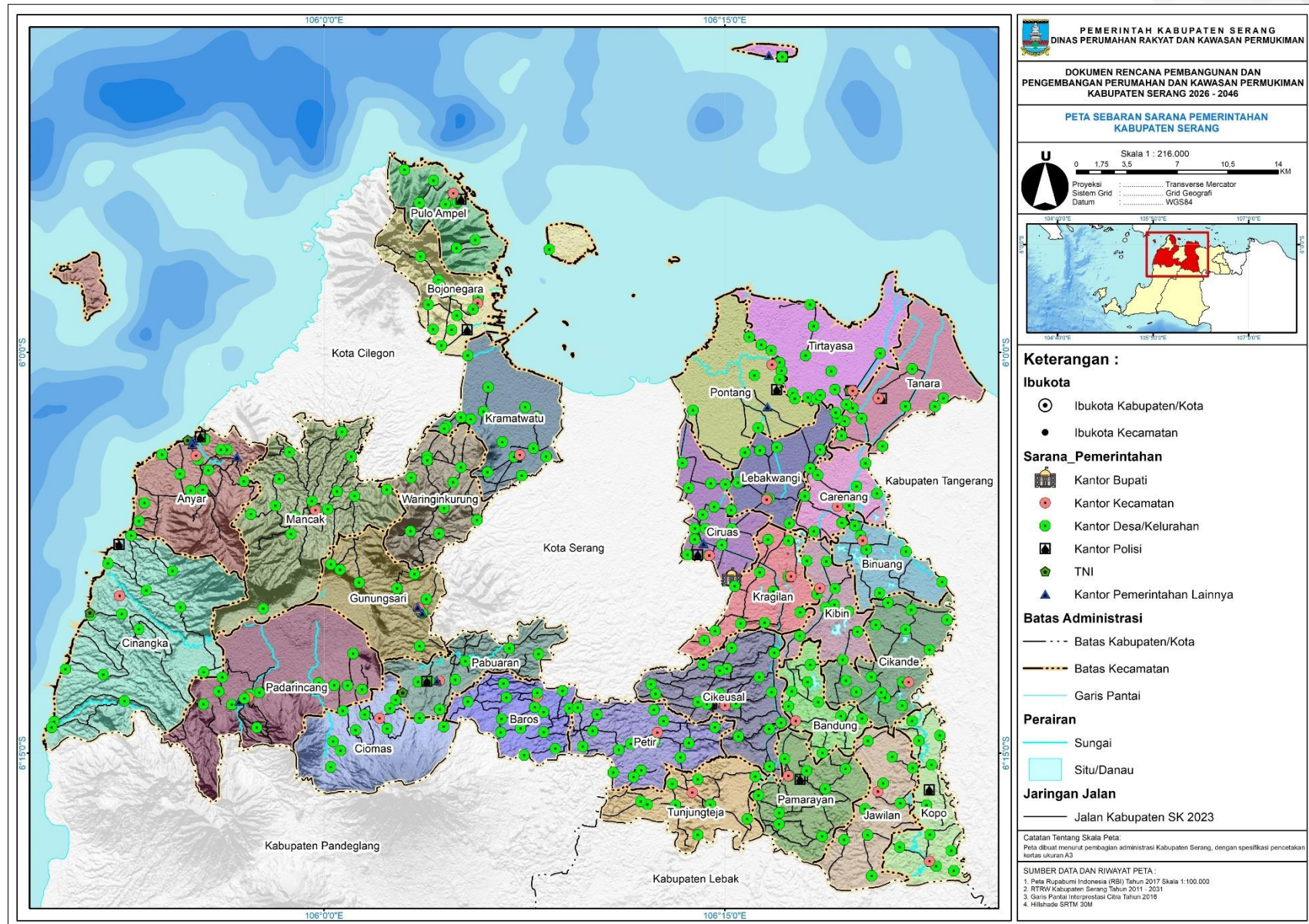
Gambar 22 Peta Cakupan Akses dan Sistem Air Limbah Domestik Eksisting Kabupaten Serang



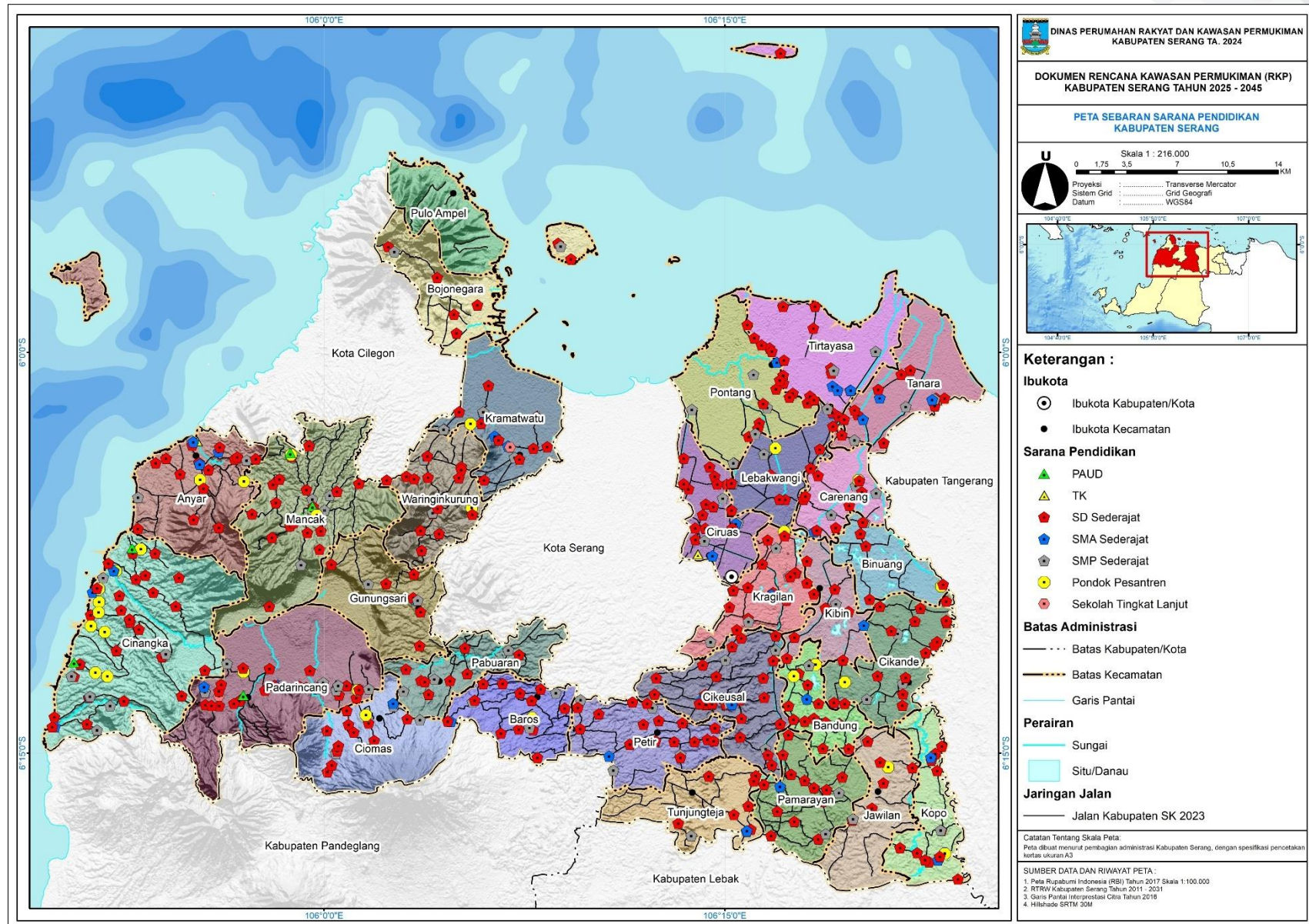
Gambar 23 Peta Eksisting Cakupan Layanan Sampah di Kabupaten Serang



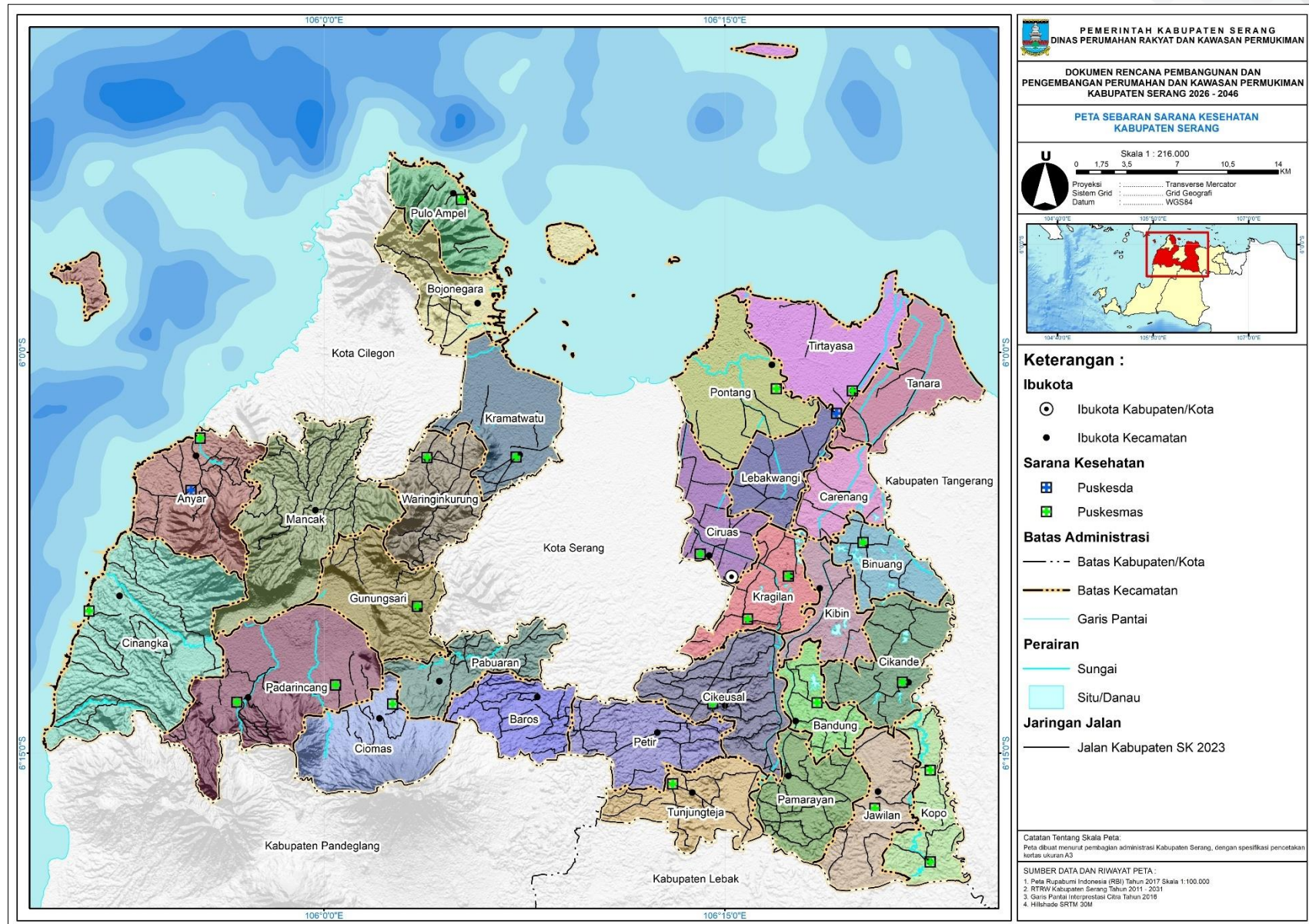
Gambar 24 Peta Sebaran Posko Pemadam Kebakaran



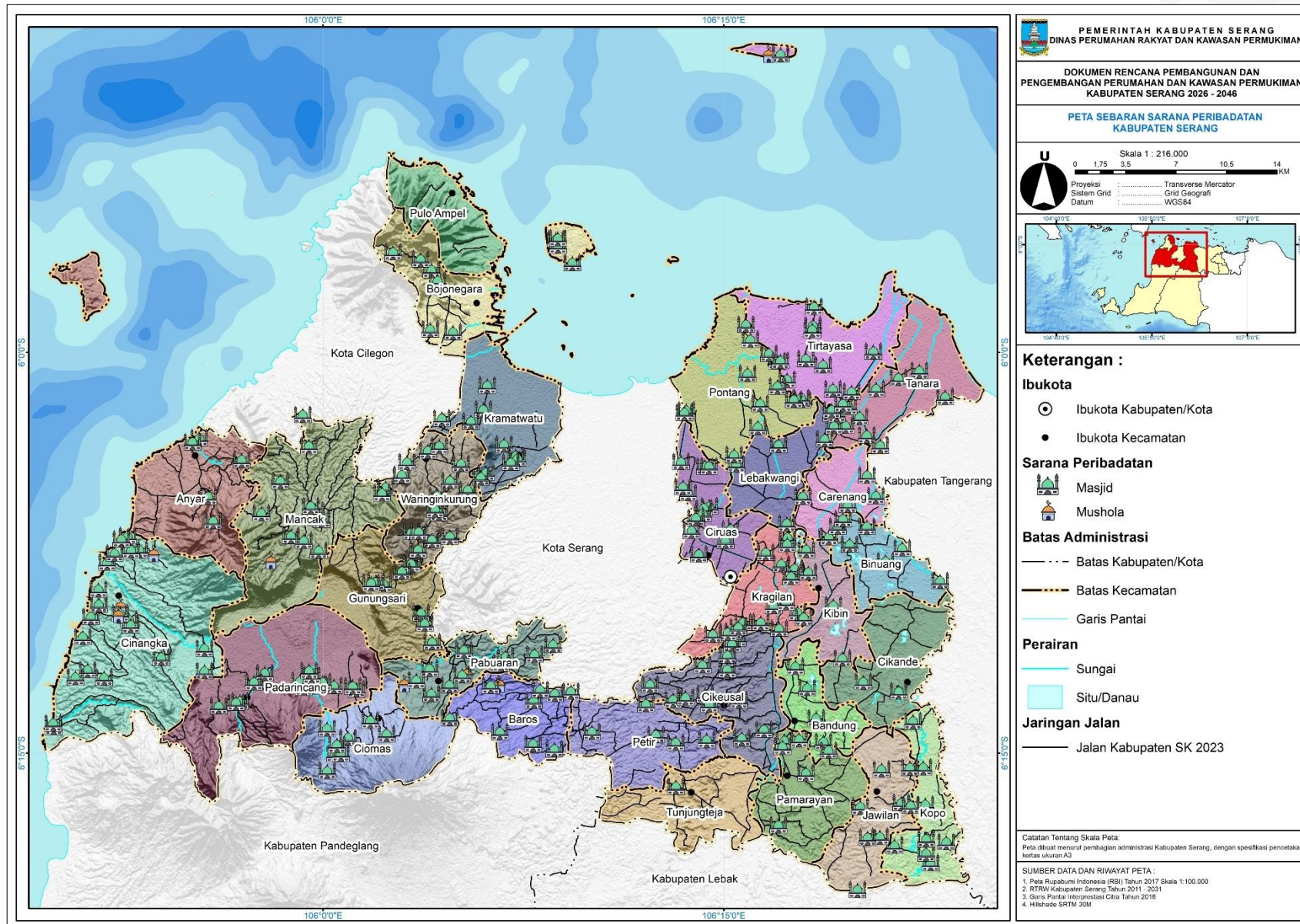
Gambar 25 Peta Sebaran Sarana Pemerintahan Kabupaten Serang



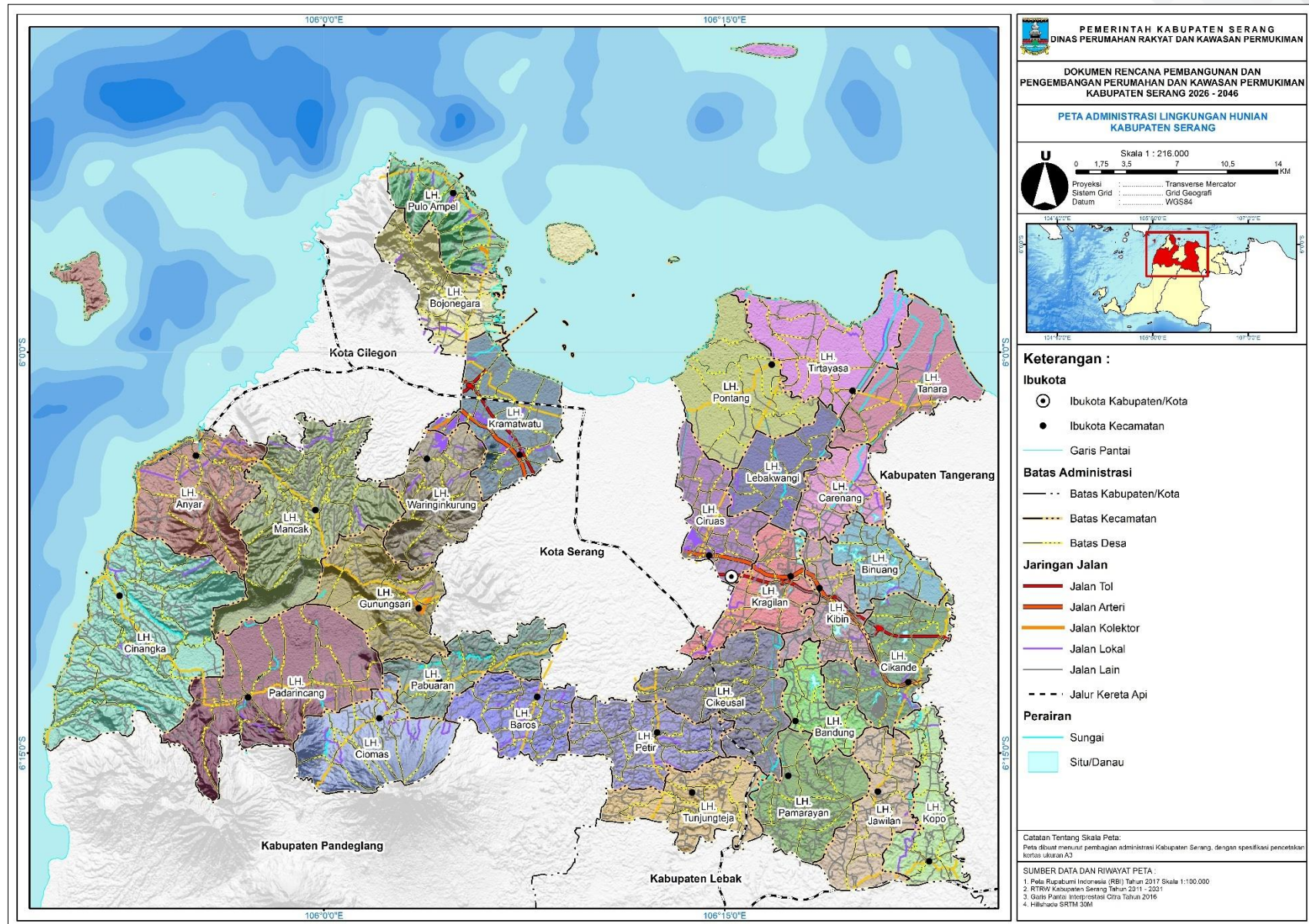
Gambar 26 Peta Sebaran Sarana Pendidikan Kabupaten Serang



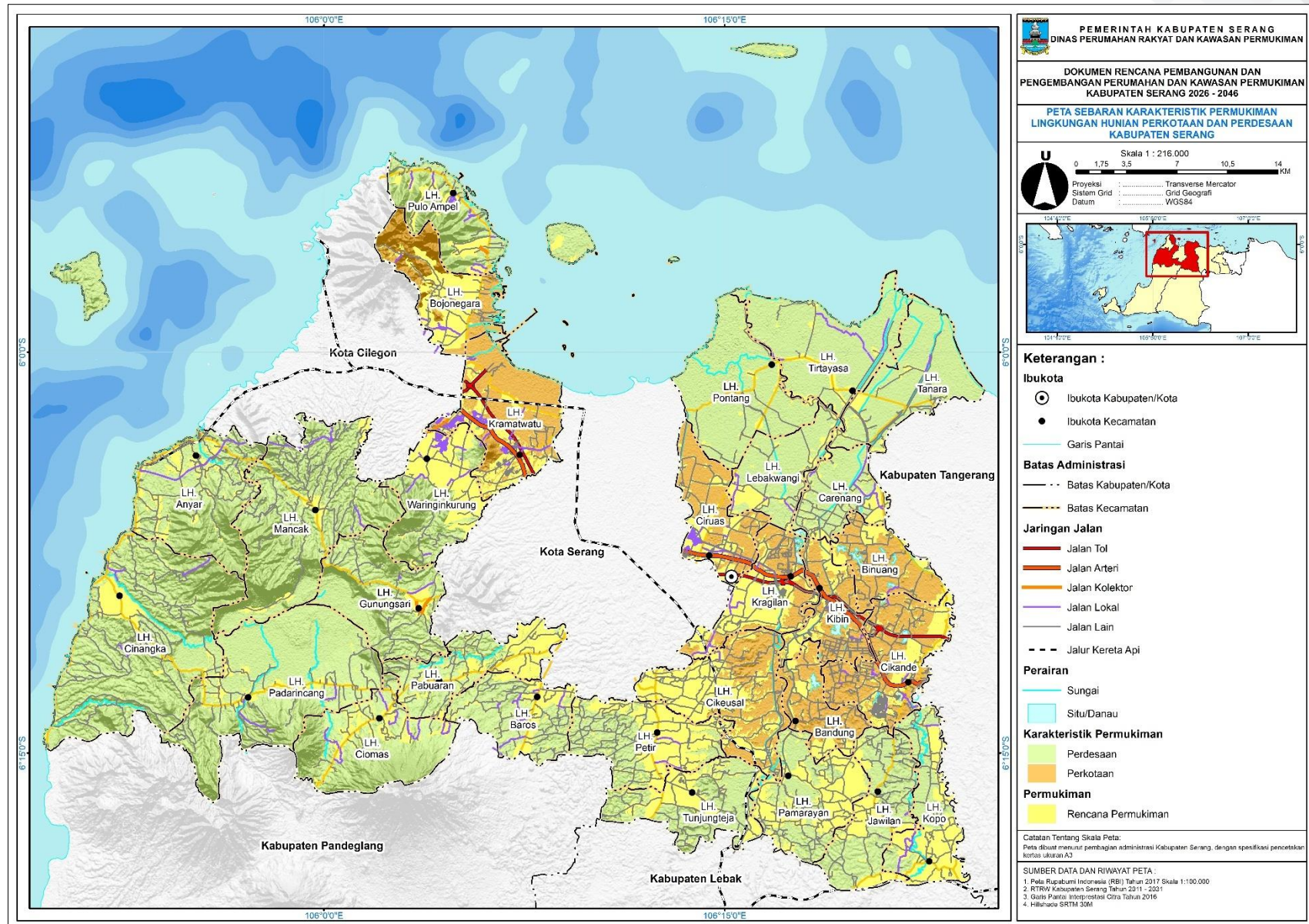
Gambar 27 Peta Sebaran Sarana Kesehatan Kabupaten Serang



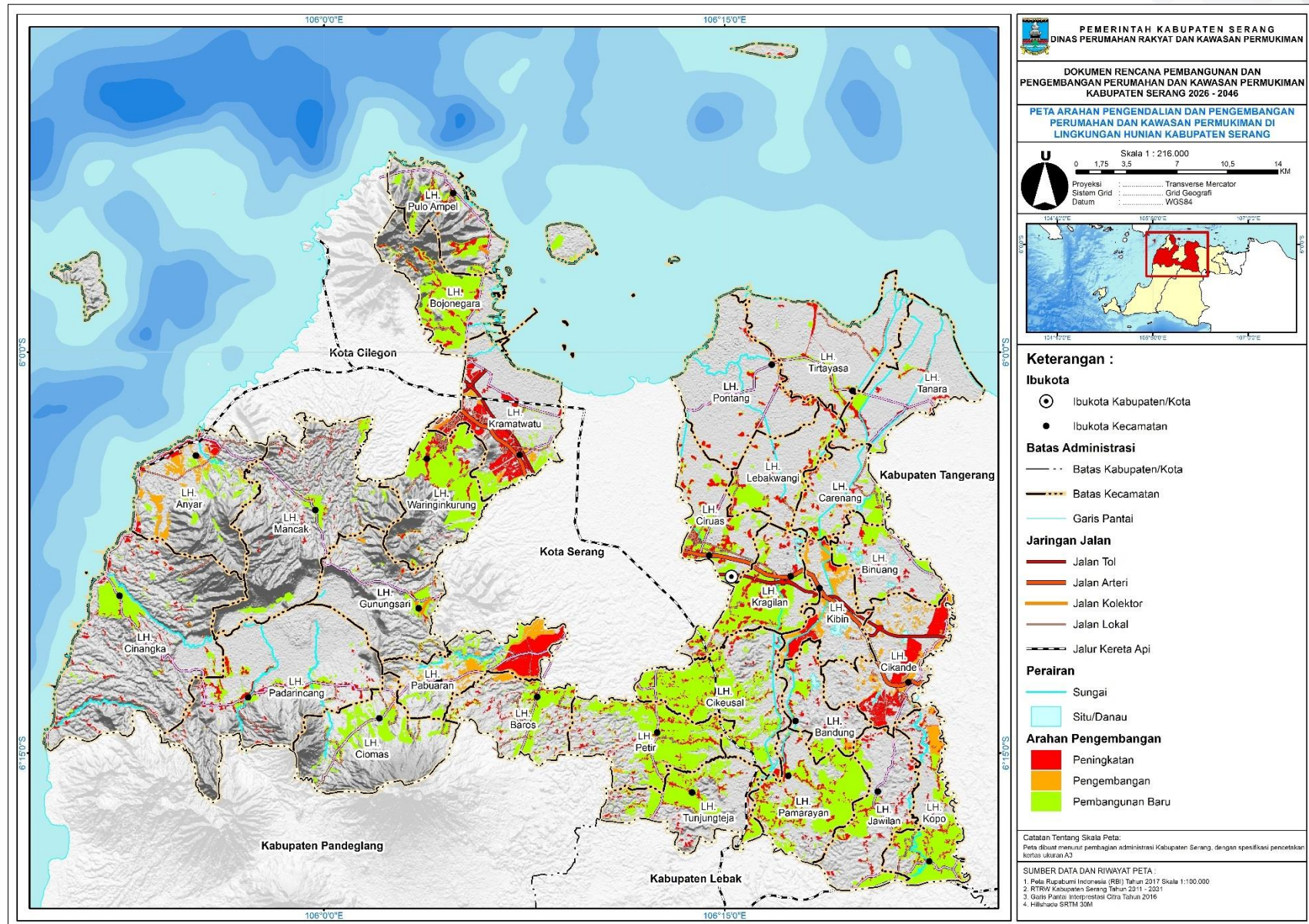
Gambar 28 Peta Sebaran Sarana Peribadatan Kabupaten Serang



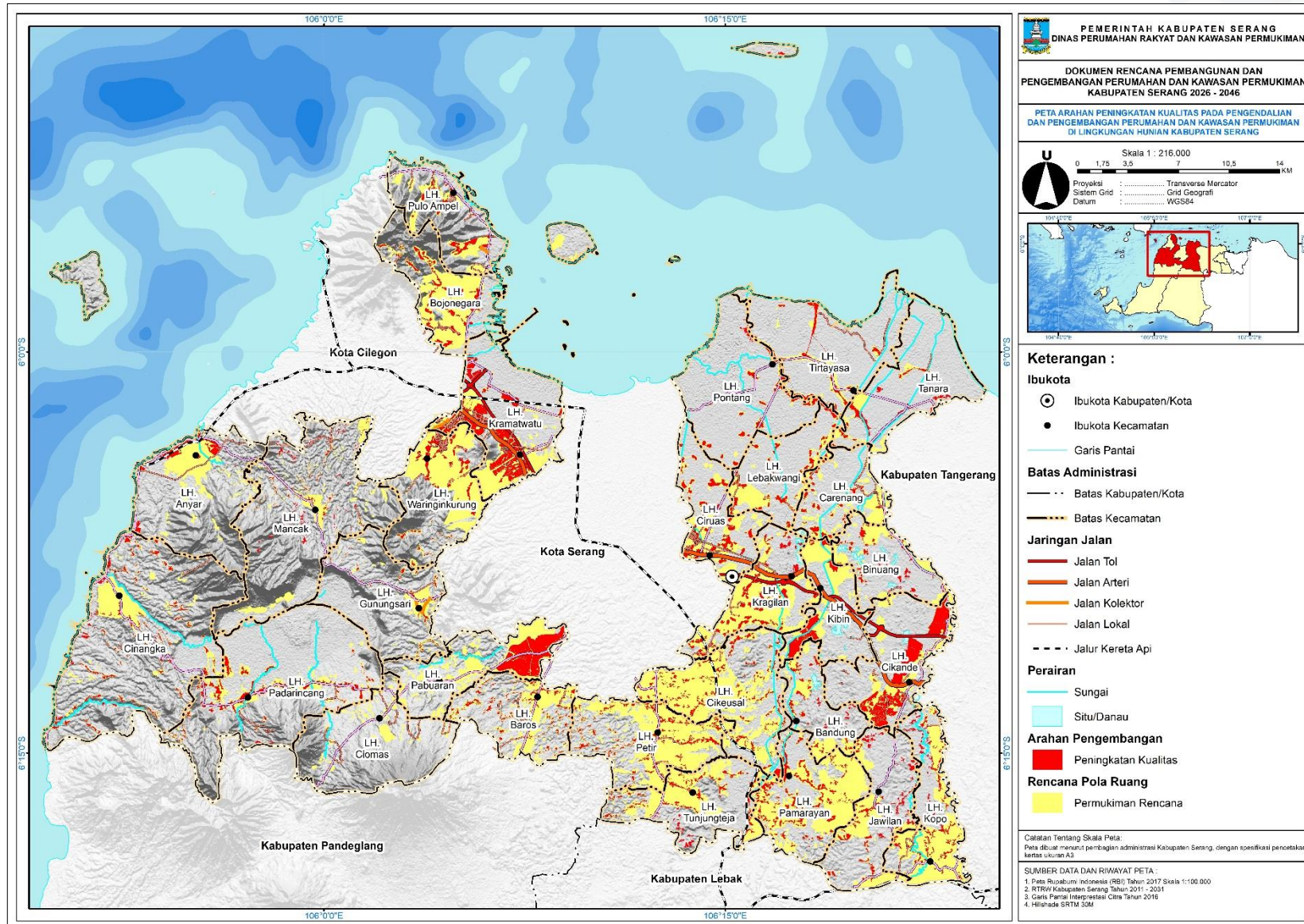
Gambar 29 Peta Sebaran Administrasi Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



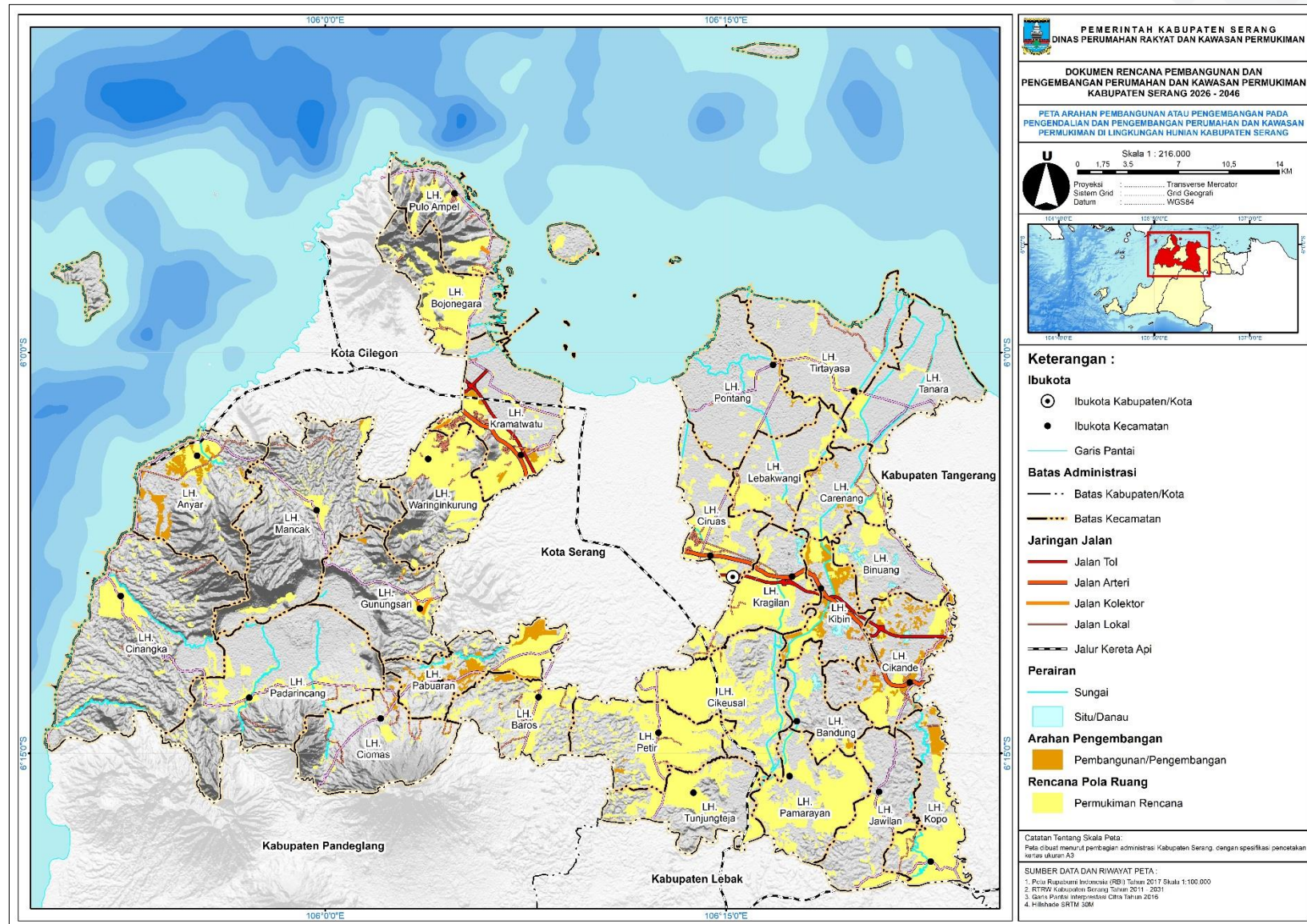
Gambar 30 Peta Sebaran Karakteristik Permukiman Lingkungan Hunian Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Serang



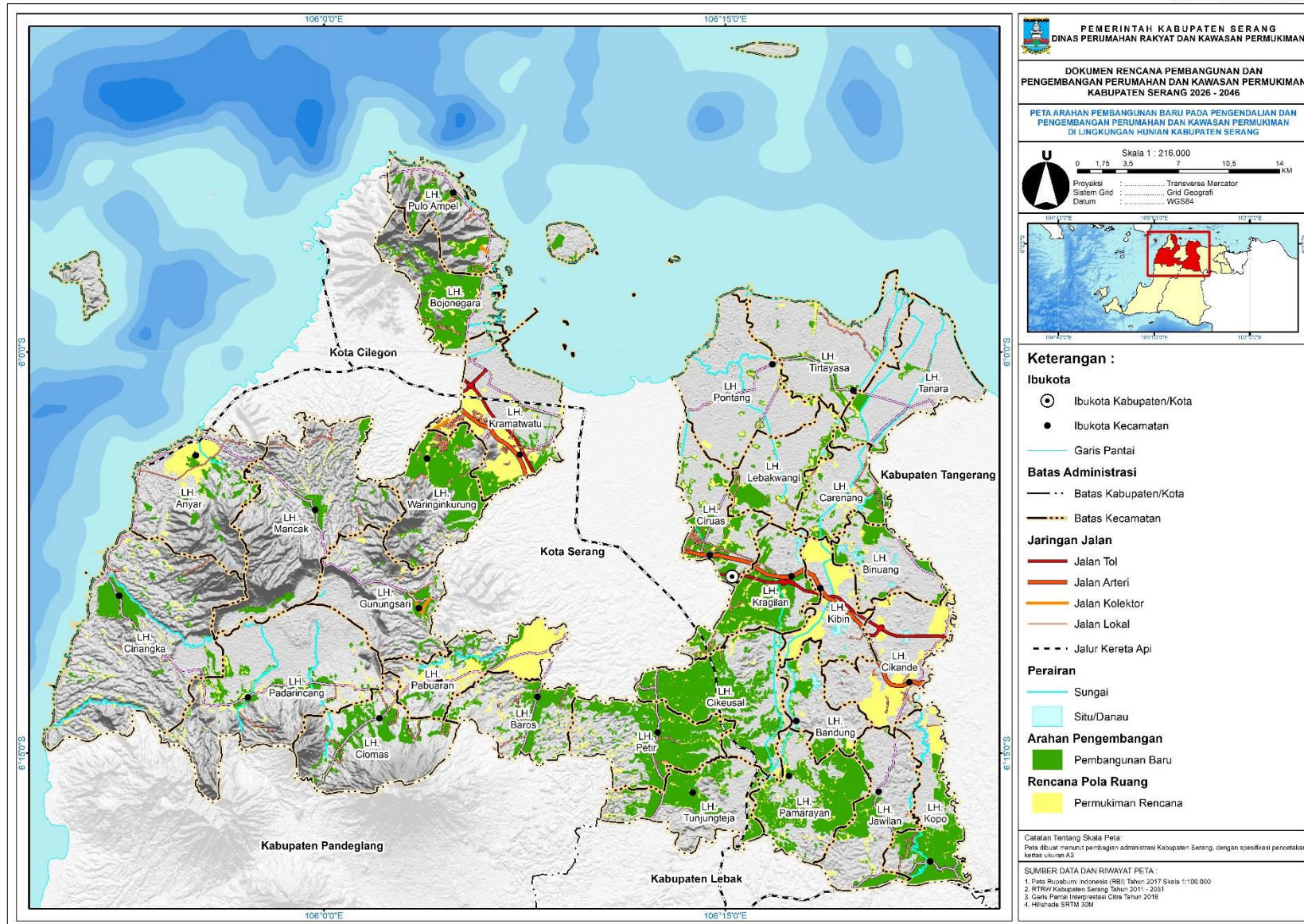
Gambar 31 Peta Arah Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



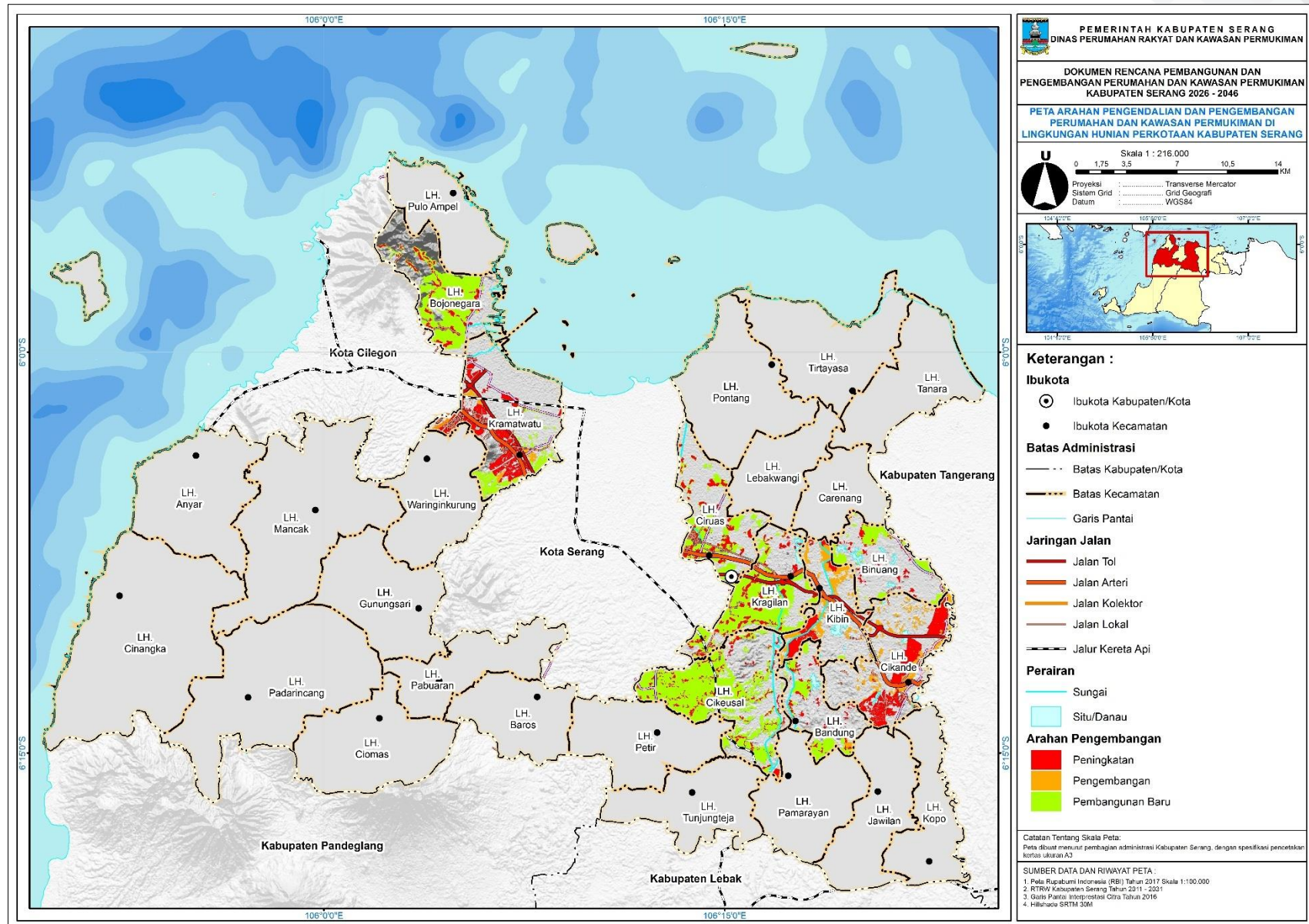
Gambar 32 Peta Arahan Peningkatan Kualitas Pada Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



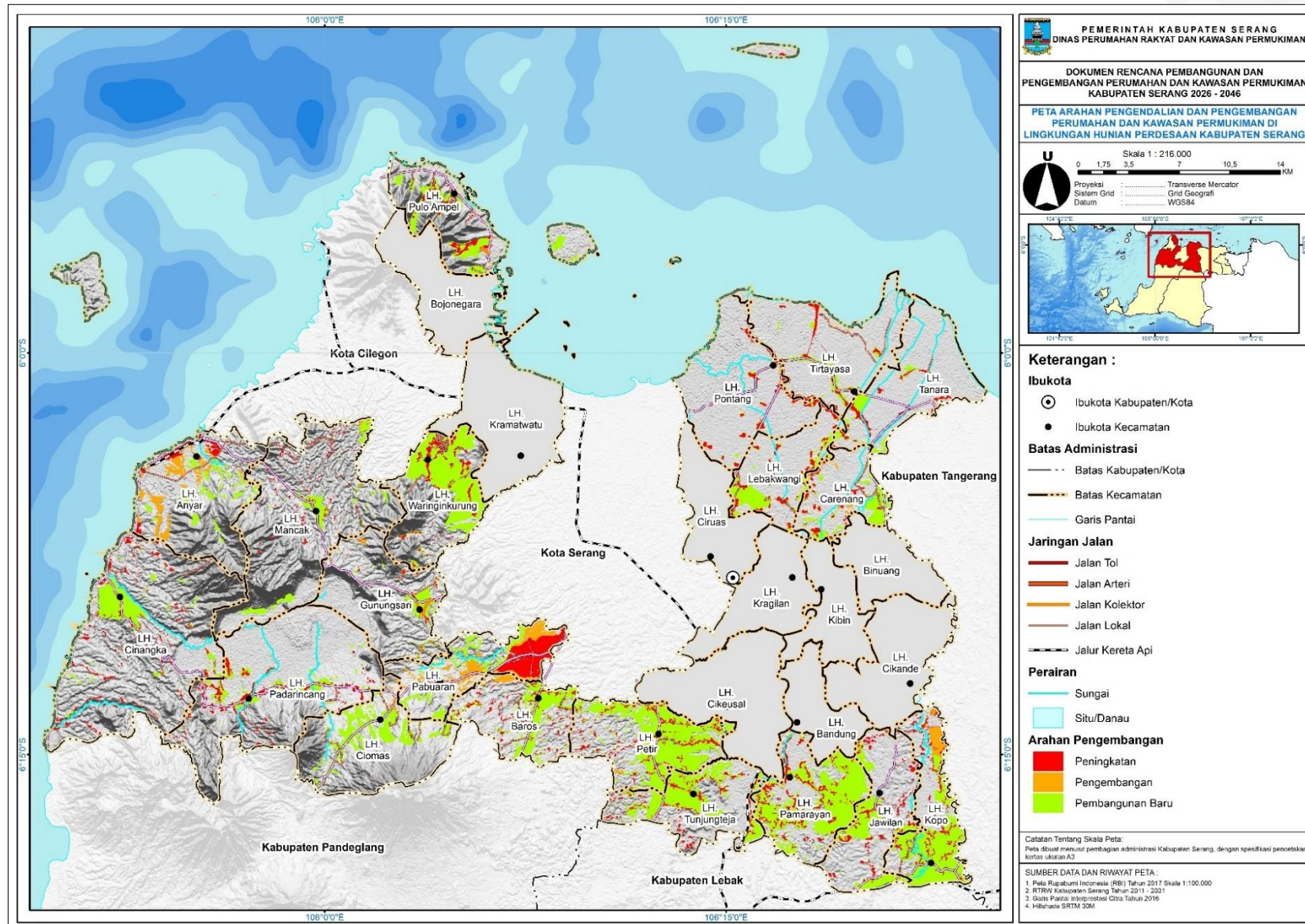
Gambar 33 Peta Pembangunan atau Pengembangan Pada Arahan Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



Gambar 34 Peta Arahan Pembangunan Baru Pada Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Kabupaten Serang



Gambar 35 Peta Arahkan Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Perkotaan Kabupaten Serang



Gambar 36 Peta Arah Pengendalian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Lingkungan Hunian Perdesaan Kabupaten Serang



BAB IV

PENUTUP

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Serang Tahun 2026–2046 disusun sebagai dokumen perencanaan jangka panjang yang menjadi acuan bagi seluruh pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Kabupaten Serang. Dokumen ini tidak hanya merespons kebutuhan saat ini, namun juga mengantisipasi tantangan masa depan dalam upaya mewujudkan kawasan hunian yang inklusif, memadai, berkualitas, dan berkelanjutan.

Pelaksanaan RP3KP Kabupaten Serang akan mengedepankan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik, kolaborasi lintas sektor dan wilayah, serta keterlibatan aktif masyarakat, pelaku usaha, dan pemerintah daerah. Penjabaran program dan kegiatan dalam dokumen ini merupakan wujud komitmen Pemerintah Daerah untuk mencapai pemerataan pembangunan, pengentasan permukiman kumuh, peningkatan akses hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta menjaga keberlanjutan lingkungan dan sosial budaya lokal.

Agar tujuan dan sasaran dalam dokumen RP3KP dapat dicapai secara optimal, maka diperlukan keselarasan antara RP3KP dengan dokumen perencanaan pembangunan daerah lainnya, peraturan tata ruang, serta kebijakan nasional dan provinsi yang relevan. Selain itu, monitoring dan evaluasi secara berkala perlu dilaksanakan untuk menjamin efektivitas pelaksanaan serta memberikan ruang adaptasi terhadap dinamika dan perkembangan kondisi di lapangan.

Dengan ditetapkannya Rencana ini, diharapkan seluruh pemangku kepentingan memiliki pedoman bersama dalam mewujudkan Kabupaten Serang yang semakin maju, sejahtera, berkeadilan dan agamis melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terencana, terpadu dan berkelanjutan.

BUPATI SERANG,

ttd

RATU RACHMATUZAKIYAH