



**KABUPATEN TULUNGAGUNG
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TULUNGAGUNG

NOMOR 19 TAHUN 2013

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TULUNGAGUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang;
 - b. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta untuk menertibkan pembangunan perumahan guna mewujudkan lingkungan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan di Kabupaten Tulungagung perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5068);
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. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5103);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);

13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Prt/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRP/M/2008 tentang Penetapan Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Bidang Pekerjaan Umum Yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana Perumahan dan Permukiman Daerah;
18. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
19. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2009 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas Penataan Kawasan (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2009 Nomor 1 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Ijin Lokasi (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2009 Nomor 4 Seri C);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 17 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2010 Nomor 1 Seri C);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 16 Tahun 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2011 Nomor 2 Seri D);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 20 Tahun 2011 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2012 Nomor 4 Seri E);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 22 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2012 Nomor 1 Seri E);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Tata Wilayah Kabupaten Tulungagung Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah

Kabupaten Tulungagung Tahun 2012 Nomor 1 Seri E).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TULUNGAGUNG
dan
BUPATI TULUNGAGUNG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasa 1

Dalam peraturan daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Tulungagung.
2. Bupati adalah Bupati Tulungagung.
3. 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 system pembiayaan, serta peran masyarakat.
4. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. 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.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
8. Sarana adalah fasilitas lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.

9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Site Plan adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.
11. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
12. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
13. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Rumah deret (hunian gandeng banyak) adalah beberapa tempat kediaman lengkap yang satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat kediaman lain, tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri.
15. Aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu, dalam mewujudkan kesamaan kesempatan.
16. Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah atau dalam bentuk rumah susun umum dan rumah susun komersial.
17. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman.
18. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
19. 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 peri kehidupan dan penghidupan.
20. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
21. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kehiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
22. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat yang melaksanakan pelayanan perizina terpadu.

23. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan perumahan dilaksanakan dengan berasaskan :

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

Pasal 3

Penyelenggaraan perumahan bertujuan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumberdaya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baikdi kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembanguna perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pasal 4

Ruang lingkup peraturan daerah ini meliputi :

- a. lokasi perumahan dan permukiman, prasarana dan sarana, serta utilitas lingkungan perumahan;
- b. kepadatan lingkungan perumahan, dan
- c. pengelolaan lingkungan dan penyelenggaraan perumahan, hak dan kewajiban serta peran serta masyarakat.

BAB III

LOKASI

Pasal 5

- (1) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku, dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;
 - b. kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di atas ambang batas;
 - c. kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
 - d. kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/situ/sungai/kali dan sebagainya;
 - e. kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
 - f. kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan

- g. kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
- (2) Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
- (3) Lokasi perumahan dan permukiman harus mempunyai akses dengan jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar minimal 6 m sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan dalam perumahan dan permukiman.

BAB IV

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk jumlah rumah paling banyak 5 (lima) unit dapat dilaksanakan oleh perseorangan
- (3) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk jumlah rumah lebih dari 5 (lima) unit dilaksanakan oleh Badan Hukum.

Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan perumahan meliputi :
- a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan; dan
 - d. pengendalian perumahan.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Badan hukum penyelenggara perumahan wajib melakukan pembangunan hunian berimbang.
- (4) Ketentuan dan tata cara persyaratan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Perencanaan

Pasal 8

- (1) Perencanaan teknis perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a dilakukan sesuai tingkat kesulitan konstruksi oleh ahli dan/atau berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis perumahan berupa proposal dan site plan.
- (3) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya memuat laporan teknis perencanaan.
- (4) Site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (5) Site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat rencana penataan kawasan perumahan yang meliputi :
 - a. site plan, yang menunjukkan rencana pemanfaatan site, rencana tapak bangunan dan rencana tipe bangunan/luas kapling;
 - b. rencana jalan;
 - c. rencana drainase;
 - d. rencana air limbah;
 - e. rencana persampahan;
 - f. rencana penerangan;
 - g. rencana sarana lingkungan perumahan;
 - h. rencana utilitas umum; dan
- (6) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang mengubah site plan yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan persetujuan perubahan site plan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 9

- (1) Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b diawali dengan *Landclearing*.
- (2) *Landclearing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pekerjaan penyiapan lahan yang dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk pengesahan site plan.
- (3) Konstruksi bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.
- (4) Setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan wajib membuat pengaman pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.

- (5) Apabila terdapat prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan, pengembang wajib melakukan perbaikan.

Bagian Keempat Pemanfaatan

Pasal 10

- (1) Kegiatan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c dilaksanakan setelah pembangunan selesai dan pengembang wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai fungsi yang ditetapkan dalam IMB dan SLF termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala.
- (3) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi :
 - a. Pemanfaatan rumah;
 - b. Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - c. Pelestarian perumahan serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (5) Pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Bagian Kelima Pengendalian

Pasal 11

- (1) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut :
 - a. Perencanaan;
 - b. Pembangunan; dan
 - c. Pemanfaatan.
- (2) Pemerintah Daerah melaksanakan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui :
 - d. Perizinan;
 - e. Penertiban; dan
 - f. Penataan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB V
KEPADATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

Kepadatan lingkungan perumahan meliputi kepadatan penduduk, kepadatan kapling, dan kepadatan bangunan dalam lingkungan perumahan.

Bagian Kedua
Kepadatan Penduduk

Pasal 13

- (1) Kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk.
- (2) Tiap rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni sekitar 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 28 (dua puluh delapan) m²/jiwa.

Bagian Ketiga
Kepadatan Kapling

Pasal 14

- (1) Kepadatan kapling sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 merupakan perbandingan antara luas lahan efektif dengan luas lahan untuk sarana dan prasarana lingkungan.
- (2) Luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kapling maksimal 70 % (tujuh puluh persen) dari luas lahan keseluruhan.
- (3) Sekurang-kurangnya 30 % (tiga puluh persen) dari luas lahan keseluruhan digunakan untuk membangun sarana dan prasarana lingkungan.
- (4) Panjang deret kavling paling panjang 100 (seratus) meter sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu jalan lingkungan atau dengan jalan masuk.
- (5) Luas kapling setiap unit rumah sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) meter persegi.

Bagian keempat
Kepadatan Bangunan

Pasal 15

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) merupakan perbandingan luas tapak bangunan dengan luas kapling.

- (2) KDB sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam rencana tata ruang yang berlaku.

BAB VI

PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Pasal 16

- (1) Pengelolaan Lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau perusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi :
- a. pra konstruksi;
 - b. saat konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (2) Tiap satu unit kapling wajib ditanami paling sedikit 1 (satu) tanaman peneduh.
- (3) Pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud ayat (1) dibuat dalam dokumen pengelolaan lingkungan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN

SERTA UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 17

- (1) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian;
 - c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh orang/badan hukum wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang menyelenggarakan perumahan dan permukiman wajib menyediakan dan memfasilitasi tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
 - a. Prasarana perumahan lingkungan meliputi :
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 3. jaringan saluran pembuangan air limbah; dan
 4. tempat pembuangan sampah;
 - b. Sarana lingkungan perumahan meliputi fasilitas :
 1. sarana pendidikan;
 2. sarana kesehatan;
 3. sarana peribadatan;
 4. sarana rekreasi dan olah raga;
 5. sarana pemakaman; dan
 6. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
 - c. Utilitas lingkungan perumahan meliputi :
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. pemadam kebakaran; dan
 5. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua Prasarana Lingkungan Perumahan

Paragraf 1 Jaringan Jalan

Pasal 19

- (1) Jaringan Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a dalam lingkungan perumahan meliputi :
 - a. jalan masuk;
 - b. jalan utama; dan
 - c. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan dengan lebar sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam perumahan.
- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan dengan lebar paling rendah 7 (tujuh) meter dan termasuk drainase.
- (4) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 6 (enam) meter.

- (5) Jalan dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat dan pada persimpangan harus dibuat lengkung;
- (6) Jalan buntu yang diperbolehkan adalah dengan jalan panjang maksimal 45 (empat puluh lima) meter.
- (7) Panjang jalan buntu sebagaimana dimaksud ayat (6) tidak dipersyaratkan menyiapkan tempat berputar.

Paragraf 2
Jaringan Pembuangan Air Hujan (Drainase)

Pasal 20

- (1) Jaringan Pembuangan Air Hujan (drainase) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan kawasan tersebut.
- (2) Pada saluran drainase harus disediakan resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase sesuai dengan perhitungan limpasan.
- (3) Air hujan dari drainase perumahan dan permukiman dapat dimasukkan ke sungai atau saluran pembuangan terdekat, apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.
- (4) Setiap kapling diwajibkan menyediakan sumur peresapan atau biopori yang dapat menampung limpasan air hujan.
- (5) Resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase dengan jarak 20 (dua puluh) meter dan/atau berdasarkan perhitungan teknis.

Paragraf 3
Jaringan Pembuangan Air Limbah

Pasal 21

- (1) Kawasan perumahan yang dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpusat wajib menyambung ke jaringan tersebut.
- (2) IPAL komunal wajib disiapkan apabila dalam 1 (satu) rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan limbah sendiri;
- (3) Penempatan peresapan limbah sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
- (4) Buangan air limbah tidak diperkenankan dibuang di saluran drainase.
- (5) Setiap unit rumah harus tersedia pengolahan air limbah berupa septintank dengan sistem resapan.
- (6) Setiap unit rumah harus tersedia resapan air kotor untuk menampung air kotor rumah tangga sebelum dialirkan ke saluran drainase.

Paragraf 4
Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 22

- (1) Tempat pembuangan sampah wajib disediakan di masing-masing unit rumah dengan sistem terpilah.
- (2) Di lingkungan perumahan wajib dipersiapkan sistem/mechanisme pembuangan sampah seperti Tempat Pembuangan Sementara (TPS).

Bagian Ketiga
Sarana Lingkungan Perumahan

Pasal 23

- (1) Sarana pendidikan Taman Kanak-Kanak atau Pendidikan Anak Usia Dini yang harus tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 250 (dua ratus lima puluh) unit rumah;
- (2) Sarana kesehatan yang harus tersedia pada perumahan dan permukiman meliputi :
 - a. Posyandu harus tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 250 (dua ratus lima puluh) unit rumah.
 - b. balai pengobatan harus tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 500 (lima ratus) unit rumah.
- (3) Jenis sarana peribadatan disesuaikan struktur penghuni dan harus tersedia tempat peribadatan dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 50 (lima puluh) unit rumah.
- (4) Sarana rekreasi dan olahraga harus tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 100 (lima puluh) unit rumah.
- (5) Sarana pemakaman umum perumahan dan permukiman harus tersedia minimal untuk setiap 1200 (seribu dua ratus) penduduk atau 240 (dua ratus empat puluh) unit rumah.
- (6) Sarana pemakaman umum perumahan dan permukiman yang kurang dari 1200 (seribu dua ratus) penduduk atau 240 (dua ratus empat puluh) unit rumah dapat bekerja sama dengan kelurahan dan/atau desa setempat yang disetujui oleh Pemerintahan Desa dan dituangkan dalam perjanjian kerjasama.
- (7) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau harus tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 50 (lima puluh) unit rumah.

Bagian Keempat
Utilitas Perumahan
Paragraf 1
Jaringan Air Bersih

Pasal 24

- (1) Air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c dapat menggunakan air bersih dari Perusahaan Air Minum (PAM) atau sumber air bersih setempat.
- (2) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.

Paragraf 2
Jaringan Listrik

Pasal 25

- (1) Jaringan Listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c menggunakan Listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN).
- (2) Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Paragraf 3
Jaringan Telepon

Pasal 26

- (1) Setiap lingkungan perumahan dapat menyediakan Jaringan telepon dari Telekomunikasi Indonesia.
- (3) Ketentuan mengenai instalasi telepon dan penyambungan telepon harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Telekomunikasi Indonesia.

Paragraf 4
Pemadam Kebakaran

Pasal 27

- (1) Pemadam Kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
- (2) Penataan kawasan perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran.
- (3) Desain bangunan harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran
- (4) Pada kawasan perumahan harus disediakan hidran.
- (5) Perumahan yang menggunakan 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

Paragraf 5
Penerangan Jalan Umum

Pasal 28

- (1) Dalam lingkungan perumahan wajib disediakan lampu penerangan di jalan umum.
- (2) Penghuni masing-masing hunian wajib menyiapkan lampu penerangan jalan.

BAB VIII

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 29

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 30

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
- b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IX

PERAN MASYARAKAT

Pasal 31

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat.

- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 32

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari unsur:
 - a. instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB X

LARANGAN

Pasal 33

- (1) Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

- (2) Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
- (3) Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (4) Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.
- (5) Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.
- (6) Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.

BAB XI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 34

- (1) Bupati berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada SKPD yang membidangi perumahan dan permukiman.

BAB XII

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 35

- (1) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang menyelenggarakan perumahan dan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 7 ayat (3), Pasal 8 sampai dengan Pasal 12, Pasal 14, Pasal 17, Pasal 19 sampai dengan Pasal 22 dikenakan sanksi administrasi melalui tindakan sebagai berikut :
 - a. teguran lisan;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penyeselatan/penghentian kegiatan sementara;
 - d. pencabutan izin;
 - e. penyitaan;
 - f. pembongkaran;
- (2) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati dan atau Pejabat yang ditunjuk;
- (3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 36

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberikan wewenang khusus sebagai untuk melakukan penyidikan tindak pidana terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Wewenang penyidik yang dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindakan pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa dan mengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan surat;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapatkan petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum,tersangka atau keluarganya ;dan
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana di maksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIV

KETENTUAN PIDANA

Pasal 37

- (1) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang melanggar Pasal 33 diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/ atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung.

Ditetapkan di Tulungagung
pada tanggal 31 Desember 2013

BUPATI TULUNGAGUNG,

ttd

SYAHRI MULYO

Diundangkan di Tulungagung
pada tanggal 21 April 2014
SEKRETARIS DAERAH

ttd

Ir. INDRA FAUZI, MM
Pembina Utama Madya
NIP. 19590919 199003 1 006

Lembaran Daerah Kabupaten Tulungagung
Tahun 2014 Nomor 11 Seri E

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TULUNGAGUNG
NOMOR 19 TAHUN 2013
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis.

Permasalahan pada kawasan perumahan adalah langkanya prasarana, sarana dan utilitas dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman, baik secara fungsional, maupun visual wujud lingkungan. Dengan melakukan pengaturan tentang penyediaan prasarana, sarana dan utilitas dasar tersebut dimaksudkan agar tercipta lingkungan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan berkelanjutan. Disamping itu untuk mewujudkan lingkungan perumahan sebagaimana tersebut di atas juga diatur tentang kepadatan lingkungan perumahan dan penyelenggaraan perumahan mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga pemanfaatannya serta penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur tentang penyelenggaraan perumahan dengan tujuan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan. Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan perumahan. Ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara

pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

Huruf j

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

Huruf k

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

Huruf l

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

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “penataan dan pengembangan wilayah” adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang madani.

Para pemangku kepentingan antaralain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan pemerintah daerah.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a

Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;

Huruf b

Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di atas ambang batas;

Huruf c

Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);

Huruf d

Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan

bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/situ/sungai/kali dan sebagainya;

Huruf e

Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;

Huruf f

Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian idealkemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan

Huruf g

Kriteria lingkunganberjatidiri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau IMB.

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” antara lain persyaratan tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Yang termasuk persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pengaman adalah pemberian pagar sementara, jaring pengaman dan sebagainya; pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan melakukan perbaikan adalah apabila terdapat prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan perumahan, pengembang wajib melakukan perbaikan sehingga prasarana dimaksud dapat berfungsi sebagaimana semula.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rencana” adalah rencana lokasi dan rencana teknis yang meliputi rencana jumlah dan prasarana,

sarana, dan utilitas umum perumahan yang terintegrasi dengan perumahan yang sudah ada serta lingkungan hunian lainnya.

Yang dimaksud dengan “rancangan” adalah desain teknis untuk mewujudkan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud berdasarkan peraturan perundang-undangan adalah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 20 Tahun 2011 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan Pemerintahan Desa adalah Kepala Desa dan BPD.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan informasi adalah pengetahuan tentang penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang antara lain meliputi peraturan, kebijakan, program, kegiatan, informasi kebutuhan dan penyediaan rumah, serta sumber daya yang dapat diakses.

Huruf d

Yang dimaksud dengan manfaat adalah keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan permukiman antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat, dan pemanfaatan hasil pembangunan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan penggantian yang layak atas kerugian adalah kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasana, sarana dan utilitas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan tempat berpotensi dapat menimbulkan bahaya antara lain : sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Daerah Sempadan Sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.