



SALINAN

BUPATI DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK
NOMOR 55 TAHUN 2019

TENTANG

TATA KELOLA PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf I, pasal 15 huruf n, dan pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah perlu mendukung peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpendhasilan rendah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Kelola Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

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);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 1);
8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Demak (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2016 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA KELOLA PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara pemerintahan kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Kabupaten.
3. Bupati adalah Bupati Demak.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Demak.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Demak.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.

8. 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.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
10. Perumahan MBR adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Perizinan yang diberikan oleh pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi /renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Pengembang Perumahan adalah perusahaan pengembang perumahan yang modal seluruhnya dimiliki swasta dan tidak ada campur tangan pemerintah dan berbentuk badan hukum.
13. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
14. APERSI adalah Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia.
15. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
16. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi
17. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

BAB II PEMBANGUNAN PERUMAHAN MBR

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Pembangunan perumahan MBR dapat berbentuk rumah susun dan rumah tapak.
- (2) Pembangunan rumah susun pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan teknis bangunan gedung.

- (3) Pembangunan Perumahan MBR berbentuk rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk luas lahan paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan paling banyak 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) yang berada dalam 1 (satu) lokasi.

Pasal 3

Pembangunan MBR dilakukan oleh pengembang perumahan yang berbadan hukum, mempunyai kegiatan dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman serta terdaftar dalam APERSI.

Pasal 4

Lokasi Pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dengan ketentuan lokasi pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah.

Pasal 5

- (1) Perumahan MBR diutamakan dijual kepada warga yang kategori MBR dan memiliki Kartu Tanda Penduduk Daerah.
- (2) Harga jual maksimal satuan rumah dalam perumahan MBR disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua Tahapan

Paragraf 1 Umum

Pasal 6

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan sebagai berikut:

- a. Persiapan;
- b. Prakonstruksi;
- c. Konstruksi; dan
- d. Pascakonstruksi

Paragraf 2 Persiapan dan Prakonstruksi

Pasal 7

- (1) Persiapan dan Prakonstruksi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan MBR berupa pengajuan perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Izin Lokasi.

- b. Perolehan Tanah.
 - c. Izin Perubahan dan Penggunaan Tanah.
 - d. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan.
 - e. Keterangan Rencana Kabupaten (K RK).
 - f. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (*Site Plan*).
 - g. Pemecahan Bidang Tanah; dan/atau
 - h. Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Proposal pembangunan perumahan MBR meliputi:
- a. Perencanaan dan Perancangan Rumah MBR;
 - b. Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. Perolehan Tanah; dan
 - d. Pemenuhan Perizinan.
- (4) Penyusunan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Kegiatan tidak berada pada kawasan rawan bencana dan/atau kawasan lindung baik dari aspek tata ruang maupun kajian teknis; dan
 - b. Koefisien dasar bangunan per unit rumah 60 m² (enam puluh meter persegi).

Pasal 8

Bangunan dan lingkungan dalam lokasi perumahan MBR harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Luas Kavling minimal per unit rumah 60 m² (enam puluh meter persegi); dan
- b. Koefisien dasar bangunan per unit rumah paling banyak 60% (enam puluh perseratus).

Pasal 9

- (1) Permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a, huruf c, huruf e, huruf f dan huruf h diajukan kepada Kepala Dinas.
- (2) Permohonan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d diajukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang Lingkungan Hidup.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b dan huruf g diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (4) Persyaratan pengajuan permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Pengembang Perumahan MBR wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Keluasan lahan dan ketentuan administrasi dan teknis untuk pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Paragraf 3

Konstruksi

Pasal 11

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang konstruksi bangunan dan gedung.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengembang perumahan, meliputi:
 - a. Pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. Persiapan lapangan;
 - c. Kegiatan konstruksi;
 - d. Pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. Penyerahan hasil akhir pekerjaan
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Apabila dokumen pelaksanaan berbeda dengan dokumen perencanaan maka dilakukan penyesuaian *Site Plan*, Rencana Gambar yang telah disahkan dan IMB.

- (8) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang konstruksi bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Pasal 13

- (1) Pengembang perumahan dalam rangka pemanfaatan rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, mengajukan penerbitan sertifikat laik fungsi untuk seluruh atau sebagian Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung kepada Kepala Dinas.
- (2) Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan oleh Kepala Dinas setelah memperoleh Surat Rekomendasi Laik Fungsi dari Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang konstruksi bangunan dan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Sertifikat Laik Fungsi diatur dalam Peraturan Bupati tersendiri.

Paragraf 4
Pasca Konstruksi

Pasal 14

Pengembang perumahan mengajukan penerbitan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas pembangunan perumahan MBR kepada Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang Pajak Daerah dengan melampirkan dokumen sertifikat atau bukti hak atas rumah tanah.

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan mengajukan kepada Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang Pajak Daerah untuk pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas nama pengembang perumahan menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen sertifikat dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas nama pengembang perumahan.
- (3) Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang Pajak Daerah melakukan penyelesaian pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang Pajak Daerah.

Bagian Ketiga

Kemudahan Penyelenggaraan Perumahan MBR

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan penyelenggaraan Perumahan MBR.
- (2) Kemudahan penyelenggaraan perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk antara lain:
 - a. insentif pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - b. kemudahan perizinan; dan
 - c. bantuan stimulan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (3) Insentif pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan dalam bentuk penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah MBR.
- (4) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan dalam bentuk antara lain:
 - a. Penggabungan proses perizinan:
 - 1) Izin Lokasi; dan
 - 2) Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
 - b. Percepatan waktu proses perizinan yaitu:
 - 1) Izin lokasi paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 - 2) Izin Perubahan Penggunaan Tanah paling lama 8 (delapan) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 - 3) Surat pernyataan pengelolaan Lingkungan paling lama 3 (tiga) hari terhitung kerja sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 - 4) Keterangan Rencana Kabupaten paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 - 5) Pengesahan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar; dan
 - 6) Penerbitan IMB paling lama tujuh (7) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar.
- (5) Bantuan stimulan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat diberikan apabila persyaratan teknis, administrasi, dan tahapan pelaksanaan yang wajib dipenuhi dalam mengajukan bantuan stimulan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 17

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan perumahan MBR dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang konstruksi bangunan dan gedung dan Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan bidang Perumahan.

BAB IV
SANKSI

Pasal 18

Setiap pelanggaran terhadap Peraturan Bupati ini dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Demak.

Ditetapkan di Demak
pada tanggal 8 Agustus 2019

BUPATI DEMAK,

TTD

HM. NATSIR

Diundangkan di Demak
pada tanggal 9 Agustus 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

TTD

SINGGIH SETYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2019 NOMOR 55

Mengetahui:
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN DEMAK
TTD
KENDARSIH IRIANI, SH.MH.
Pembina
NIP. 197007081995032003