



BUPATI BANJAR
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 3 TAHUN 2024

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang :
- a. bahwa Pemerintah Daerah bertanggung jawab melindungi masyarakatnya melalui 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 daerah Kabupaten Banjar;
 - b. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 14 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sudah tidak sesuai dengan perkembangan Peraturan Perundang-undangan sehingga perlu diganti;
 - c. bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 36, Pasal 49 ayat (3), dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman, dan Pasal 12 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Daerah mempunyai tugas dan kewenangan menyelenggarakan urusan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5252) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
12. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
13. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 6018) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
14. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6779);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
16. 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 Tahun 2014 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Permukiman 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 Peratutan 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);
18. 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);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Perumahan dan Permukiman di Daerah;
22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571) Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);

23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah/Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1030);
25. 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);
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1891);
27. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329)
28. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 11 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Pemukiman (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2019 Nomor 11);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2021 Nomor 4, Tambahan Lembar Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2021 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANJAR

dan

BUPATI BANJAR

MEMUTUSKAN:

PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Menetapkan :

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin Pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banjar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kabupaten Banjar.
5. Dinas adalah perangkat daerah di Lingkungan Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan urusan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
6. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
8. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
9. 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 serta masyarakat.
10. 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.
11. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan permukiman.
12. 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.
13. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.
16. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
17. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
19. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Aparatur Sipil Negara.
20. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya lebih besar dari 15 (lima belas) kali harga jual Rumah Umum.
21. Rumah Menengah adalah Rumah yang harga jualnya lebih besar dari 3 (tiga) sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah Umum.
22. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
23. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
24. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal yang terpisah dari Rumah lainnya atau berdiri sendiri.
25. Rumah Deret adalah beberapa Rumah yang bergandengan antara 1 (satu) unit dengan unit lainnya.
26. Rumah Kopel adalah dua buah tempat kediaman lengkap, dimana salah satu sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu bangunan lain atau satu tempat kediaman lain, dan masing-masing mempunyai persil sendiri.
27. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
28. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.
29. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

30. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
31. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapattan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
32. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
33. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
34. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
35. Hunian Berimbang adalah Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam Rumah Tunggal dan Rumah Deret antara Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah, atau dalam Rumah Susun antara Rumah Susun umum dan Rumah Susun komersial, atau dalam Rumah Tapak dan Rumah Susun umum.
36. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disingkat dengan RP3KP kabupaten adalah dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman untuk periode 20 tahun.
37. Pemukiman Kembali adalah satu pola penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh berupa suatu kegiatan pemindahan penduduk dari suatu daerah ke daerah lain baik secara individual maupun secara kolektif yang diklasifikasikan berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.
38. Kearifan Lokal adalah nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi dan teratur.
39. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Perumahan dan Permukiman beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum agar tetap baik fungsi.
40. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan Sarana dan Prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
41. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

42. Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non alam maupun faktor manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.
43. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
44. Pemangku Kepentingan adalah pihak yang terkait dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Daerah, yaitu masyarakat, swasta, lembaga keuangan, dan Pemerintah Daerah.
45. Rencana Tapak (Site Plan) yang selanjutnya disebut Rencana Tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
46. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
47. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
48. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
49. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
50. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni.
51. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkaun 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 dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan Perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para Pemangku Kepentingan bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya Rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan; dan
- g. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 4

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. Rumah Susun;

- d. Hunian Berimbang
- e. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- f. Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g. penyediaan tanah;
- h. peran masyarakat;
- i. pendanaan;
- j. larangan;
- k. sanksi administratif;
- l. ketentuan penyidikan; dan
- m. ketentuan pidana.

BAB II PEMBINAAN

Pasal 5

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pembinaan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam upaya untuk:
 - a. penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sesuai dengan tata ruang;
 - b. terciptanya iklim usaha pengembangan Perumahan dan tumbuhnya hubungan yang sehat antar pelaku usaha/pengembang dan konsumen;
 - c. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat; dan
 - d. meningkatnya kualitas sumber daya manusia serta kesadaran terhadap lingkungan.

Pasal 6

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:

- a. pembinaan perencanaan;
- b. pembinaan pembangunan;
- c. pembinaan pengendalian; dan
- d. pembinaan pengawasan.

Pasal 7

- (1) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan Nasional dan rencana pembangunan Daerah.

- (2) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana tahunan, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana pembangunan jangka panjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembinaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pendanaan.
- (4) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c meliputi pengendalian Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman.
- (5) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (4) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (5) Prasarana Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), antara lain:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
- (6) Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (7) Utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), antara lain:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jasa umum.
- (8) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (2) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. jenis Rumah Komersial;
 - b. jenis Rumah Umum;
 - c. jenis Rumah Khusus;
 - d. jenis Rumah Swadaya; dan
 - e. jenis Rumah Negara.
- (3) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bentuk Rumah Tunggal;
 - b. bentuk Rumah Deret; dan
 - c. bentuk Rumah Susun.

Bagian Kedua Perencanaan

Paragraf 1 Perencanaan Perumahan

Pasal 10

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf a merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:

- a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup:
 - a. Rumah Sederhana;
 - b. Rumah Menengah; dan/atau
 - c. Rumah Mewah.
 - (3) Luas kaveling untuk Perumahan ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. sekurang-kurangnya 120 m² untuk Pengembang yang melaksanakan pembangunan Rumah Komersial;
 - b. sekurang-kurangnya 120 m² untuk Pengembang yang melaksanakan pembangunan Perumahan MBR pada zona perumahan kepadatan rendah dan sangat rendah; dan/atau
 - c. sekurang-kurangnya 100 m² untuk Pengembang yang melaksanakan pembangunan Perumahan MBR pada zona perumahan kepadatan sedang, tinggi dan sangat tinggi.
 - (4) Lebar muka kaveling untuk Perumahan ditetapkan paling sedikit 7 meter.
 - (5) Kaveling Perumahan dengan lebar muka kaveling 7 meter disarankan bentuk Rumah Kopel atau Rumah Deret.
 - (6) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan Hunian Berimbang.
- (2) Penyusunan dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (3) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Dinas Teknis terkait.
- (4) Dalam hal perencanaan Perumahan dilakukan oleh 2 (dua) Badan Hukum atau lebih maka wajib melampirkan dokumen kerjasama sebagai bagian dari dokumen perencanaan perumahan.
- (5) Badan Hukum yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif.
- (6) Pemberian sanksi administratif dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 12

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah Sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) huruf a dilakukan untuk:
 - a. menciptakan Rumah layak huni;
 - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah; dan
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (3) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan standar Rumah meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (4) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.
- (5) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
 - a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
- (6) Luas lantai Rumah Tunggal dan Rumah Deret memiliki ukuran paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- (7) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang merupakan syarat bagi diterbitkannya Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Data tanah;
 - b. gambar rencana arsitektur, struktur, dan MEP (mekanikal, eletrikal, dan plumbing);
 - c. spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur, dan MEP (mekanikal, eletrikal, dan plumbing); dan
 - d. perhitungan struktur untuk kompleksitas tertentu.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 14

- (1) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) huruf b meliputi:
- a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk:
- a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan Rencana Tapak atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (3) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum merupakan bagian dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).
- (5) Proporsi rencana penyediaan kaveling tanah, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ditentukan sebagai berikut:
- a. Untuk lahan Perumahan dengan luas ≤ 25 Ha, luas lahan efektif untuk kaveling paling banyak sebesar 70% dan lahan untuk Prasarana dan Utilitas paling banyak sebesar 25%, serta lahan untuk Sarana paling sedikit sebesar 5%;
 - b. Untuk lahan Perumahan dengan luas antara 25-100 Ha, luas lahan efektif untuk kaveling paling banyak sebesar 60%, lahan untuk Prasarana dan Utilitas paling banyak sebesar 30%, serta lahan untuk Sarana paling sedikit sebesar 10%;
 - c. Untuk lahan Perumahan dengan luas >100 Ha, luas lahan efektif untuk kaveling paling banyak sebesar 55% dan lahan untuk Prasarana dan Utilitas paling banyak sebesar 30%, serta lahan untuk Sarana paling sedikit sebesar 15%.
- (6) Kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (1) Pengembang Perumahan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan pemakaman.
- (2) Dalam hal pengembang tidak menyediakan lahan pemakaman di lokasi Perumahan, pengembang dapat:
 - a. menyediakan lokasi pemakaman yang terpisah dari lokasi perumahan seluas 2% (dua persen) dari luas lahan Perumahan yang direncanakan sesuai lokasi yang ditetapkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang; atau
 - b. menyediakan dana untuk lahan pemakaman pada lokasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebesar 2% (dua persen) dari nilai perolehan lahan Perumahan yang direncanakan.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum dokumen teknis perencanaan perumahan diberikan pengesahan.
- (4) Ketentuan mengenai penyediaan dana untuk lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) harus memenuhi standar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (4) wajib mendapatkan pengesahan dari Dinas Teknis terkait.
- (3) Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif.

Pasal 17

Badan Hukum dapat menjual kaveling tanah dengan ketentuan telah membangun Perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan Perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada Badan Hukum tersebut.

Pasal 18

- (1) Penempatan dan penataan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus berada pada lokasi yang strategis dan mudah terjangkau.

- (2) Lahan yang diperuntukkan sebagai Sarana tidak ditempatkan pada lahan sisa, sejajar pada garis sempadan dan/atau di bawah saluran udara bertegangan tinggi kecuali ruang terbuka hijau.
- (3) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dijadikan 1 (satu) hamparan besar dengan tujuan memusatkan kegiatan masyarakat kecuali ruang terbuka hijau.

Bagian Ketiga
Pembangunan

Paragraf 1
Pembangunan Perumahan

Pasal 19

- (1) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (2) Pembangunan Perumahan meliputi:
 - a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas Perumahan.
- (3) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (4) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia, serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan Kearifan Lokal yang aman bagi kesehatan.
- (5) Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.
- (6) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. pengadaan akses;
 - b. pelebaran akses; dan/atau
 - c. peningkatan akses.
- (7) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses jalan sebelum membangun Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum lainnya.
- (2) Pemerintah Daerah berwenang mencabut izin pembangunan Perumahan terhadap Badan Hukum yang tidak memenuhi ketentuan perizinan dan kewajibannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pembangunan Rumah

Pasal 21

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret dan/atau Rumah Susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor kesehatan, keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan Rumah Tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Setiap Orang dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Rumah Deret dan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah dilakukan dengan tidak melebihi Koefisien Dasar Bangunan dan batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

Pasal 22

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan Rumah Umum, Rumah Khusus, dan Rumah Negara.
- (2) Pembangunan Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (3) Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menugaskan dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan teknis pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Rumah Tunggal, Rumah Deret dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. Persetujuan Bangunan Gedung;

- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 24

Pembangunan untuk Rumah Tunggal, Rumah Deret dan/atau Rumah Susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- a. hak milik; atau
- b. hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- c. hak pakai di atas tanah Negara.

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah bertanggungjawab dalam melaksanakan Standar Pelayanan Minimal (SPM) di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Ruang lingkup, tata cara, dan ketentuan teknis pelaksanaan SPM dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 26

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta 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 termasuk di dalamnya faktor pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - d. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Paragraf 4
Peningkatan Kualitas Perumahan

Pasal 27

- (1) Peningkatan kualitas Perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/ atau setiap orang.
- (2) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penurunan kualitas Rumah serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Pemanfaatan

Paragraf 1
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 28

- (1) Pemanfaatan Perumahan digunakan terutama untuk fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Lingkungan Hunian meliputi pemanfaatan Rumah, pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan dan pelestarian Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pemanfaatan Rumah

Pasal 29

- (1) Pemanfaatan Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas sekurang-kurangnya harus memenuhi persyaratan:
 - a. tidak membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian; dan
 - b. memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian termasuk ketersediaan Sarana parkir yang memadai.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi Perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*non bankable*);

- c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan
 - d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

Orang perseorangan yang memiliki Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah atau Pemerintah Daerah harus memenuhi kewajiban sebagaimana diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 31

- (1) Pengendalian Perumahan dilakukan mulai dari tahap:
- a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
- a. perizinan berusaha atau persetujuan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan perizinan, tata ruang, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hidup dan ketertiban umum yang dilakukan secara terpadu.

Bagian Keenam Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 32

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan dan Permukiman.

- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana ayat (1) dibagi menjadi:
 - a. penyerahan sekaligus; dan
 - b. penyerahan bertahap.
- (4) Penyerahan sekaligus sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf a apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (5) Penyerahan bertahap sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf b apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap.
- (6) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diterima oleh Pemerintah Daerah apabila telah memenuhi:
 - a. persyaratan umum;
 - b. persyaratan administrasi; dan
 - c. persyaratan teknis.
- (7) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.

Pasal 33

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum, berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana, berupa tanah siap bangun.
- (3) Bangunan dan/atau tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berada dalam 1 (satu) lokasi.

Pasal 34

- (1) Bupati membentuk tim verifikasi untuk melakukan proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) .
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan dan proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 35

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melalui kerjasama Daerah.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan pengembang, badan usaha, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.

- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak dapat mengubah peruntukan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.

BAB IV
RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 36

- (1) Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun diarahkan untuk:
- a. mendorong pembangunan Permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan Perumahan;
 - b. mendukung konsep tata ruang kota dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap Perumahan Kumuh atau Permukiman Kumuh;
 - c. meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan; dan
 - d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.
- (2) Pemerintah Daerah bertanggungjawab atas penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Perencanaan Rumah Susun

Pasal 37

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun meliputi:
- a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan berdasarkan kelompok:
- a. sasaran;
 - b. pelaku; dan
 - c. sumber daya pembangunan.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- (4) Luas lahan untuk pembangunan Rumah Susun paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan luasan minimum satuan Rumah Susun paling sedikit 22 m² (dua puluh dua meter persegi).

- (5) Luas lahan dan luasan minimum satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan untuk pembangunan Rumah Susun yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah.
- (6) Perencanaan Pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Jenis Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Jenis Rumah Susun terdiri atas:
 - a. Rumah Susun umum
 - b. Rumah Susun khusus
 - c. Rumah Susun negara; dan
 - d. Rumah Susun komersial.
- (2) Penentuan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditentukan pada saat mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung.

Bagian Keempat
Pembangunan Rumah Susun

Paragraf 1
Umum

Pasal 39

- (1) Pembangunan Rumah Susun umum, Rumah Susun khusus, dan Rumah Susun negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c merupakan tanggung jawab Pemerintah.
- (2) Pembangunan Rumah Susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh Badan Hukum mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah.
- (3) Pembangunan Rumah Susun umum dan Rumah Susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan/atau badan usaha.

Pasal 40

- (1) Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

- (2) Dalam hal Rumah Susun dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual Sarusun.

Pasal 41

- (1) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), Rumah Susun umum dan/atau Rumah Susun khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (5) Pendayagunaan tanah wakaf dapat dilakukan sesuai dengan penetapan peruntukan yang dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia.
- (6) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Dalam membangun Rumah Susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan Rumah Susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas Sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap Sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap Sarusun.

- (4) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian sebagai dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (5) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dan dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati.

Bagian Kelima
Standar Pembangunan Rumah Susun

Pasal 43

Standar pembangunan Rumah Susun meliputi:

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Paragraf 1
Persyaratan Administratif

Pasal 44

Persyaratan administratif yang dipenuhi dalam pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a, meliputi:

- a. status hak atas tanah; dan
- b. PBG.

Pasal 45

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya dilengkapi dengan dokumen pertelaan.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. izin prinsip/lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana kabupaten;
 - d. gambar rencana tapak;
 - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan Rumah Susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari Sarusun;
 - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

- (4) Dalam hal Rumah Susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.
- (5) Sebelum pembangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 42 ayat (4) dan ayat (5) pelaku pembangunan.
- (6) Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah tentang dokumen pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.
- (7) Dokumen pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Pasal 46

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan usulan dan alasan pengubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar Rencana Tapak beserta pengubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta pengubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya; dan
 - e. gambar rencana Utilitas Umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.
- (5) Pengajuan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Persyaratan Teknis

Pasal 47

- (1) Persyaratan teknis pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 huruf b terdiri atas:

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Persyaratan Ekologis

Pasal 48

- (1) Persyaratan ekologis Pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 huruf b mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Pembangunan Rumah Susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 49

- (1) Setiap pelaku pembangunan Rumah Susun wajib memiliki Sertifikat laik fungsi dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk mendapatkan sertifikat laik fungsi pelaku pembangunan Rumah Susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (3) Pemberian Sertifikat laik fungsi didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh pelaku pembangunan.
- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi dilakukan oleh perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan Bangunan setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
Lingkungan Rumah Susun

Pasal 50

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:

- a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
 - (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Rumah Susun akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
 - (5) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib menyediakan lahan pemakaman.
 - (6) Dalam hal Pelaku pembangunan Rumah Susun tidak menyediakan lahan pemakaman di lokasi pembangunan, pelaku pembangunan dapat:
 - a. menyediakan lokasi pemakaman yang terpisah dari lokasi perumahan seluas 2% (dua persen) dari total luas lantai Rumah Susun yang direncanakan sesuai lokasi yang ditetapkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang; atau
 - b. menyediakan dana untuk lahan pemakaman pada lokasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebesar 2% (dua persen) dari nilai perolehan lahan total luas lantai Rumah Susun yang direncanakan.
 - (7) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sebelum dokumen pertelaan Rumah Susun diberikan pengesahan.
 - (8) Ketentuan penyediaan dana untuk lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 51

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah Susun;
 - d. perizinan pembangunan Rumah Susun; dan

- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 52

- (1) Proses jual beli Sarusun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga Sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan Perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 53

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan Rumah Susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli.
- (2) Pembangunan Rumah Susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. sertifikat laik fungsi; dan
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli Sarusun.

Bagian Kedelapan
Penguasaan, Kepemilikan dan Pemanfaatan

Paragraf 1
Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 54

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap Sarusun pada Rumah Susun negara dapat dilakukan dengan cara sewa.
- (4) Penguasaan terhadap Sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan Sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus didaftarkan pada PPSRS.
- (6) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 55

- (1) Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan hak milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 56

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi Setiap Orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- b. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 57

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/Daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG Sarusun.
- (2) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

Paragraf 3

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 58

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; dan
- b. campuran.

Pasal 59

- (1) Setiap Orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas Sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Detail Tata Ruang.

- (4) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (5) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun.
- (6) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah wajib mendapatkan PBG dari Bupati.

Pasal 60

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap Orang yang memiliki Sarusun umum hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan; atau
 - b. perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan

Hak dan Kewajiban Penghuni Rumah Susun Sewa

Pasal 61

- (1) Setiap penghuni Rumah Susun sewa mempunyai hak dan kewajiban.
- (2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan sarusun, tata tertib penghunian, serta pengelolaan Rumah Susun;
 - b. memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya;
 - c. memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan fungsinya.
 - d. menyampaikan pengaduan kepada pengelola terkait penghunian dan pengelolaan Rumah Susun; dan
 - e. bagi penghuni disabilitas dan lanjut usia berhak memperoleh prioritas hunian.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. mentaati tata tertib penghunian;
 - b. membayar uang sewa, listrik, dan/atau air;

- c. menjaga keamanan dan ketertiban Rumah Susun; dan
 - d. memelihara Sarusun beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang hak dan kewajiban bagi penghuni Rumah Susun sewa diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kesepuluh
Tata Tertib

Pasal 62

- (1) Tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) huruf a ditetapkan oleh pengelola Rumah Susun.
- (2) Penghuni Sarusun wajib menjalankan tata tertib yang telah ditetapkan oleh pengelola.
- (3) Pengaturan terkait tata tertib Rumah Susun paling sedikit memuat larangan:
 - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
 - b. mengubah Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Rumah Susun;
 - c. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, dan bau menyengat;
 - d. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai peraturan perundang-undangan;
 - e. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang; dan
 - f. mengubah konstruksi bangunan Rumah Susun.

Bagian Kesebelas
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 63

- (1) Pengelolaan Rumah Susun milik meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali Rumah Susun umum sewa, Rumah Susun khusus, dan Rumah Susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan perizinan berusaha dari Bupati sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Ketentuan mengenai perizinan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perizinan berusaha.

Pasal 64

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan Rumah Susun umum sewa dan Rumah Susun khusus milik Pemerintah dapat disubsidi Pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun.

Pasal 65

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun umum milik dan Rumah Susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik Sarusun berdasarkan NPP setiap Sarusun.

Pasal 66

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan Rumah Susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, Pasal 64, dan Pasal 65 dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Belas
Peningkatan Kualitas

Pasal 67

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik Sarusun terhadap Rumah Susun yang:

- a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/atau lingkungan Rumah Susun.
- (2) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rekomendasi teknis.
 - (3) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik Sarusun.

Pasal 68

- (1) Peningkatan kualitas dilakukan dalam rangka melindungi hak kepemilikan Sarusun Setiap Orang baik Pemilik atau Penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dilakukan dengan pembangunan kembali Rumah Susun.
- (3) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a. pembongkaran;
 - b. penataan; dan
 - c. pembangunan.
- (4) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus sesuai dengan:
 - a. rencana tata ruang wilayah;
 - b. rencana program investasi dan pengembangan Rumah Susun; dan
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (5) Peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 69

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan Rumah Susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.

- (4) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun umum dan Rumah Susun khusus dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 70

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik Sarusun untuk Rumah Susun umum milik dan Rumah Susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pemilik untuk Rumah Susun umum sewa dan Rumah Susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk Rumah Susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 71

Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan Rumah Susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Bagian Ketiga Belas Pengendalian

Pasal 72

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;

- c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Pengendalian Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
- a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan PBG.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
- a. pemberian sertifikat laik fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 73

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan mengenai pengendalian Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Belas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Paragraf 1 Umum

Pasal 74

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Sarusun umum milik dan Sarusun komersial milik.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas pengurus dan pengawas.

- (5) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (6) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertugas melakukan pengawasan terhadap kinerja pengurus PPPSRS.
- (7) Tata cara mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
- (8) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (9) Akta pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus memperoleh pengesahan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (10) Ketentuan mengenai Pembentukan PPPSRS diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Keanggotaan, Surat Kuasa, dan Hak Suara

Pasal 75

- (1) PPPSRS beranggotakan pemilik dan/atau penghuni.
- (2) Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penghuni yang bertempat tinggal di Rumah Susun dan mendapat surat kuasa dari pemilik.
- (3) Pemilik dapat memberikan surat kuasa kepada penghuni untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (4) Surat kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dalam hal hunian, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
- (5) Setiap anggota PPPSRS memiliki hak suara yang berkaitan dengan:
 - a. kepentingan penghunian;
 - b. kepemilikan; dan
 - c. pengelolaan

Paragraf 3
Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 76

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. Akta pendirian PPPSRS berisi tentang pokok pernyataan pendirian, struktur organisasi, susunan Pengurus PPPSRS, dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS.

- (2) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS berisi tentang pokok aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan kepenghunan untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni di lingkungan Rumah Susun.
- (3) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga paling sedikit memuat:
 - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
 - b. susunan organisasi Pengurus PPPSRS;
 - c. hak, kewajiban, larangan dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
 - d. tata tertib penghunian; dan
 - e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V HUNIAN BERIMBANG

Pasal 77

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan, baik Rumah Tapak maupun Rumah Susun wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah Umum.
- (3) Perumahan Tapak dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. Perumahan skala besar; dan
 - b. Perumahan selain skala besar.
- (4) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (5) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 2.999 (dua ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) unit Rumah.

Pasal 78

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi; dan
 - b. komposisi.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada:
- a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan perbandingan jumlah Rumah Mewah, Rumah Menengah, dan Rumah Sederhana.
- (4) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pada:
- a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah Menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana; dan
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
 - 1. 1 (satu) Rumah Mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana;
 - 2. 1(satu) Rumah Mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana; atau
 - 3. 2 (dua) Rumah Menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana.
- (5) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas Rumah Sederhana subsidi dan Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perbandingan 1 (satu) Rumah Sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah Sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah Sederhana nonsubsidi.

Pasal 79

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun komersial wajib menyediakan Rumah Susun umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.
- (3) Rumah Susun Umum yang berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial dapat berupa:
- a. satu bangunan Rumah Susun dalam satu tanah bersama;
 - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu tanah bersama; atau

- c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu tanah bersama.
- (4) Rumah Susun umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun komersial harus dalam satu kabupaten/kota.

Pasal 80

- (1) Untuk Perumahan Tapak dengan Hunian Berimbang, dalam hal Rumah Sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah Tunggal atau Rumah Deret, Rumah Sederhana dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah Susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
- (2) Kewajiban melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk Pembangunan Rumah Susun umum.
- (3) Dana hasil konversi untuk pembangunan Rumah Umum dan Rumah Susun umum ditetapkan sebelum diterbitkannya PBG.
- (4) Kewajiban penyerahan dana hasil konversi untuk pembangunan Rumah Umum dan Rumah Susun umum paling lambat dilakukan sejak PBG diterbitkan sampai dengan diterbitkannya sertifikat laik fungsi.
- (5) Dana hasil konversi dikelola oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (6) Pengembalian Dana Konversi berbentuk dana kelola dilaksanakan paling lama 5 (lima) tahun sejak pemenuhan kewajiban diberikan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (7) Perhitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 81

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan yang berkualitas dan berwawasan lingkungan dalam rangka mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pasal 82

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilaksanakan untuk mengurangi jumlah Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Daerah.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. Penataan;
 - b. Pencegahan; dan
 - c. peningkatan kualitas kawasan permukiman.

Bagian Kedua Penataan, Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh

Pasal 83

- (1) Pemerintah Daerah berkewajiban melakukan penataan dan peningkatan kualitas kawasan Permukiman Kumuh dengan luas di bawah 10 ha (sepuluh hektar).
- (2) Pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan Permukiman Kumuh baru dalam mempertahankan Perumahan dan Permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya.
- (3) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dalam mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Bagian Ketiga Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Baru

Pasal 84

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilaksanakan melalui:

- a. pengawasan dan pengendalian; dan
- b. pemberdayaan masyarakat.

Paragraf 1 Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 85

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:

- a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan dan standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dilakukan pada tahap perencanaan dan tahap pembangunan Perumahan dan Permukiman.
 - (3) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan pada tahap pemanfaatan Perumahan dan Permukiman berdasarkan perizinan.

Pasal 86

- (1) Kesesuaian terhadap standar teknis dan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - d. penyediaan air minum;
 - e. drainase lingkungan;
 - f. pengelolaan air limbah;
 - g. pengelolaan persampahan; dan
 - h. proteksi kebakaran.
- (2) Kesesuaian terhadap standar teknis dan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis dan kelaikan fungsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 87

Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 huruf a dilakukan dengan cara:

- a. pemantauan;
- b. evaluasi; dan
- c. pelaporan.

Pasal 88

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf a merupakan kegiatan pengamatan yang dilakukan secara:
 - a. langsung; dan/atau
 - b. tidak langsung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pengamatan lapangan pada lokasi yang terindikasi berpotensi menjadi kumuh.

- (4) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan:
 - a. data dan informasi mengenai kondisi eksisting Perumahan dan kawasan Permukiman; dan
 - b. pengaduan masyarakat maupun media massa.
- (5) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala dan sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 89

- (1) Evaluasi untuk pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf b merupakan kegiatan penilaian secara terukur dan obyektif terhadap hasil pemantauan.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai kesesuaian Perumahan dan Permukiman terhadap:
 - a. Perizinan dan standar teknis pada tahap perencanaan dan tahap pembangunan; dan
 - b. kelaikan fungsi pada tahap pemanfaatan.
- (5) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan rekomendasi pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru.

Pasal 90

- (1) Pelaporan untuk Pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 huruf c merupakan kegiatan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (4) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam bidang Perumahan dan Permukiman.
- (5) Pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk melaksanakan upaya Pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 91

Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 sampai dengan Pasal 90 terdapat ketidaksesuaian maka Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Paragraf 2 Pemberdayaan Masyarakat

Pasal 92

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf b dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
 - a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dimaksudkan untuk meningkatkan kapasitas masyarakat melalui fasilitasi pembentukan dan fasilitasi peningkatan kapasitas Kelompok Swadaya Masyarakat.
- (3) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.
- (4) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dimaksudkan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat dalam bentuk pemberitaan dan pemberian informasi hal-hal terkait upaya pencegahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 93

- (1) Penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (3) huruf a merupakan kegiatan pembelajaran untuk meningkatkan pengetahuan, kesadaran dan keterampilan masyarakat terkait Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara langsung dan/atau tidak langsung dengan menggunakan alat bantu dan/atau alat peraga.

Pasal 94

- (1) Pembimbingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (3) huruf b merupakan kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara untuk mengerjakan kegiatan atau larangan aktivitas tertentu terkait Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

- (2) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. pembimbingan kepada kelompok masyarakat;
 - b. pembimbingan kepada masyarakat perorangan; dan
 - c. pembimbingan kepada dunia usaha.

Pasal 95

Bantuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (3) huruf c meliputi fasilitasi:

- a. penyusunan perencanaan;
- b. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;
- c. penguatan kapasitas kelembagaan;
- d. pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
- e. persiapan pelaksanaan kerja sama Pemerintah Daerah dengan swasta.

Pasal 96

Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan ketentuan tata cara sebagai berikut:

- a. dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan Permukiman;
- b. dilaksanakan secara berkala untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru;
- c. dilaksanakan dengan melibatkan ahli, akademisi dan/atau tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman memadai dalam bidang Perumahan dan kawasan Permukiman;
- d. dilaksanakan dengan menentukan lokasi Perumahan dan Permukiman yang membutuhkan pendampingan;
- e. dilaksanakan dengan terlebih dahulu mempelajari pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi yang telah dibuat baik secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental; dan
- f. dilaksanakan berdasarkan rencana pelaksanaan dan alokasi anggaran yang telah ditentukan sebelumnya.

Pasal 97

- (1) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) huruf b meliputi pemberian informasi mengenai:
- a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan kawasan Permukiman.

- (2) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara langsung dengan sosialisasi dan/atau diseminasi maupun secara tidak langsung melalui media elektronik dan/atau media cetak.

Bagian Keempat
Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan
Permukiman Kumuh

Paragraf 1
Kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 98

- (1) Kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh merupakan kriteria yang digunakan untuk menentukan kondisi kekumuhan pada Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kriteria kekumuhan ditinjau dari:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.

Pasal 99

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf a mencakup:
 - a. ketidakteraturan bangunan;
 - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang; dan/atau
 - c. kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat.
- (2) Ketidakteraturan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi bangunan gedung pada Perumahan dan Permukiman:
 - a. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
 - b. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam RTBL, paling sedikit pengaturan blok lingkungan, kaveling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.

- (3) Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi bangunan gedung pada Perumahan dan Permukiman dengan:
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi bangunan Gedung pada Perumahan dan Permukiman yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis.
- (5) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (6) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a terdiri atas:
 - a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. pengendalian dampak lingkungan;
 - d. rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL); dan
 - e. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau dibawah tanah, air dan/atau Prasarana/Sarana umum.
- (7) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b terdiri atas:
 - a. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
 - b. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
 - c. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
 - d. persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 100

Dalam hal Daerah belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, maka penilaian ketidakteraturan dan kepadatan bangunan dilakukan dengan merujuk pada Kegiatan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang (KKPR) dalam rangka mendapatkan persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara.

Pasal 101

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf b mencakup:
 - a. jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan Perumahan atau Permukiman; dan/atau
 - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.

- (2) Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan Perumahan atau Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana jaringan jalan tidak terhubung antar dan/atau dalam suatu lingkungan Perumahan atau Permukiman.
- (3) Kualitas permukaan jalan lingkungan buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan yang meliputi retak dan perubahan bentuk.

Pasal 102

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf c mencakup:
 - a. akses aman air minum tidak tersedia; dan/atau
 - b. kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi.
- (2) Akses aman air minum tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memenuhi syarat kualitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan Perumahan atau Permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 (enam puluh) liter/orang/hari.

Pasal 103

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf d mencakup:
 - a. drainase lingkungan tidak tersedia;
 - b. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan; dan/atau
 - c. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk.
- (2) Drainase lingkungan tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana saluran tersier dan/atau saluran lokal tidak tersedia, dan/atau tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
- (3) Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm (tiga puluh sentimeter) selama lebih dari 2 (dua) jam dan terjadi lebih dari 2 (dua) kali setahun.

- (4) Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi dimana kualitas konstruksi drainase buruk karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.

Pasal 104

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf e mencakup:
 - a. sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - b. Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (2) Sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis yang berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada lingkungan Perumahan atau Permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri atas kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.
- (3) Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah pada Perumahan atau Permukiman dimana:
 - a. kakus/kloset tidak terhubung dengan tangki septik; atau
 - b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

Pasal 105

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf f mencakup:
 - a. Prasarana dan Sarana persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - b. sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (2) Prasarana dan Sarana persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana Prasarana dan Sarana persampahan pada lingkungan Perumahan atau Permukiman tidak memadai sebagai berikut:
 - a. tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;
 - b. tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan;
 - c. Sarana pengangkut sampah pada skala lingkungan; dan
 - d. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.

- (3) Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana pengelolaan persampahan pada lingkungan Perumahan atau Permukiman tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. pewadahan dan pemilahan domestik;
 - b. pengumpulan sampah lingkungan;
 - c. pengangkutan sampah lingkungan; dan
 - d. pengolahan sampah lingkungan.

Pasal 106

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf g mencakup:
- a. Prasarana proteksi kebakaran tidak tersedia; dan
 - b. Sarana proteksi kebakaran tidak tersedia.
- (2) Prasarana proteksi kebakaran tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana tidak tersedianya:
- a. pasokan air yang diperoleh dari sumber alam maupun buatan;
 - b. jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. Sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran; dan/atau
 - d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.
- (3) Sarana proteksi kebakaran tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
- a. Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
 - b. kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. mobil tangga sesuai dengan kebutuhan; dan/atau
 - d. hydrant kota.

Paragraf 2

Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 107

- (1) Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh merupakan pengelompokan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh berdasarkan letak lokasi secara geografis.
- (2) Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
- a. di atas air;
 - b. di tepi air;

- c. di dataran rendah;
- d. di perbukitan; dan/atau
- e. di daerah rawan bencana.

Bagian Kelima
Penetapan Lokasi

Paragraf 1
Umum

Pasal 108

- (1) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Proses pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.
- (3) Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi identifikasi terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.

Paragraf 2
Pendataan Lokasi

Pasal 109

- (1) Identifikasi lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) huruf a dilakukan sesuai dengan prosedur pendataan identifikasi lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Proses identifikasi lokasi didahului dengan identifikasi Perumahan dan Permukiman.

Pasal 110

- (1) Prosedur pendataan identifikasi lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Prosedur pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (3) Lokasi yang terindikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan lokasi yang memiliki tingkat kepadatan yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang.

- (4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyiapkan format isian identifikasi lokasi dan format numerik lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 111

- (1) Identifikasi Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (2) merupakan upaya untuk menentukan batasan atau lingkup entitas Perumahan dan Permukiman dari setiap lokasi dalam suatu wilayah Daerah.
- (2) Penentuan Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pendekatan fungsional melalui identifikasi deliniasi.

Pasal 112

- (1) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) huruf a merupakan upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada Perumahan dan Permukiman dengan menemukan dan mengenali permasalahan kondisi bangunan gedung beserta Prasarana dan Sarana pendukungnya.
- (2) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 113

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas tanah pada setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai dasar penentuan bentuk penanganan.
- (2) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kejelasan status penguasaan tanah; dan
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (3) Status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kejelasan terhadap status penguasaan tanah berupa:
 - a. kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau
 - b. kepemilikan pihak lain (termasuk milik adat/ulayat), dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemanfaat tanah.
- (4) Kesesuaian dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kesesuaian terhadap peruntukan tanah dalam rencana tata ruang.

Pasal 114

- (1) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.
- (3) Nilai strategis lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pertimbangan letak lokasi Perumahan atau Permukiman pada:
 - a. fungsi strategis daerah kabupaten; atau
 - b. bukan fungsi strategis daerah kabupaten.
- (4) Kependudukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi Perumahan atau Permukiman dengan klasifikasi:
 - a. rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 (seratus lima puluh) jiwa/ha;
 - b. sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151–200 (seratus lima puluh satu sampai dengan dua ratus) jiwa/ha;
 - c. tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201–400 (dua ratus satu sampai dengan empat ratus) jiwa/ha; dan
 - d. sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 (empat ratus) jiwa/ha.
- (5) Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi Perumahan atau Permukiman berupa:
 - a. potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
 - b. potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat; dan
 - c. potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat.

Pasal 115

- (1) Penilaian lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) huruf b dilakukan untuk menilai hasil identifikasi lokasi dan skala prioritas penanganan berdasarkan aspek:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.
- (2) Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:

- a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas klasifikasi:
- a. status tanah legal; dan
 - b. status tanah tidak legal.
- (4) Penilaian lokasi berdasarkan pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
- a. pertimbangan lain kategori rendah;
 - b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
 - c. pertimbangan lain kategori tinggi.
- (5) Penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan formulasi penilaian dan formulasi penentuan skala prioritas penanganan.
- (6) Hasil penilaian lokasi harus mendapatkan verifikasi dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya sebelum ditetapkan.
- (7) Lokasi yang telah dinilai dan diverifikasi ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 3
Hasil Penetapan Lokasi

Pasal 116

- (1) Hasil penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (6) dilengkapi dengan:
- a. tabel daftar lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
 - b. peta sebaran Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Tabel daftar lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berisi data terkait nama lokasi, luas, lingkup administratif, titik koordinat, kondisi kekumuhan, status tanah dan prioritas penanganan untuk setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang ditetapkan.
- (3) Prioritas penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil penilaian aspek pertimbangan lain.
- (4) Peta sebaran lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuat dalam suatu wilayah Daerah.
- (5) Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Keenam
Peninjauan Ulang

Paragraf 1
Umum

Pasal 117

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (7) dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan ulang lokasi.
- (3) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menilai pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan, serta pengurangan tingkat kekumuhan.
- (4) Pengurangan luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terjadi karena pengurangan jumlah lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (5) Penilaian terhadap hasil peninjauan ulang dihitung berdasarkan formulasi penilaian lokasi.
- (6) Hasil peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Tata Cara Peninjauan Ulang

Pasal 118

- (1) Pendataan ulang terhadap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (3) meliputi:
 - a. identifikasi ulang lokasi; dan
 - b. penilaian ulang lokasi.
- (2) Pendataan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengacu pada Keputusan Bupati.
- (3) Pendataan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menginventarisasi hasil Peningkatan Kualitas yang dilakukan oleh Setiap Orang terhadap nilai kriteria kekumuhan pada setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 119

Ketentuan mengenai format isian identifikasi lokasi dan format numerik lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (4), formulasi penilaian lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 ayat (5), format penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (1), serta format hasil peninjauan ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh Perencanaan Penanganan

Paragraf 1 Umum

Pasal 120

- (1) Perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (5) dilakukan melalui tahap:
 - a. persiapan;
 - b. survei;
 - c. penyusunan data dan fakta;
 - d. analisis;
 - e. penyusunan konsep Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh; dan
 - f. penyusunan rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkoordinasi dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya.

Paragraf 2 Penyusunan Rencana

Pasal 121

- (1) Penyusunan rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1) huruf f paling sedikit memuat:
 - a. profil Perumahan kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - b. rumusan permasalahan Perumahan Kumuh dan Permukiman kumuh;
 - c. rumusan konsep pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

- d. rencana pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - e. rencana peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - f. rumusan perencanaan penyediaan tanah;
 - g. rumusan rencana investasi dan pembiayaan; dan
 - h. rumusan peran Pemangku Kepentingan.
- (2) Rumusan konsep Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memuat prinsip desain universal.
- (3) Prinsip desain universal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. kesetaraan penggunaan ruang;
 - b. keselamatan dan keamanan bagi semua;
 - c. kemudahan akses tanpa hambatan;
 - d. kemudahan akses informasi;
 - e. kemandirian penggunaan ruang;
 - f. efisiensi upaya pengguna; dan
 - g. kesesuaian ukuran dan ruang secara ergonomis.
- (4) Prinsip desain universal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan prinsip kebutuhan seluruh masyarakat termasuk penyandang disabilitas, anak-anak, lanjut usia, dan ibu hamil.
- (5) Rencana peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi rencana:
- a. jangka pendek untuk periode 1 (satu) tahun kegiatan, dengan muatan rencana aksi tahunan;
 - b. jangka menengah untuk periode 1 (satu) hingga 5 (lima) tahun, dengan muatan kegiatan rencana umum jangka menengah dan rencana aksi tahun pertama; dan
 - c. jangka panjang untuk periode lebih dari 5 (lima) tahun kegiatan, dengan muatan rencana umum jangka panjang, arahan rencana prioritas tahunan, dan rencana aksi tahun pertama.

Paragraf 3
Penetapan Rencana

Pasal 122

Rencana Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada Pasal 121 ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedelapan
Pola Penanganan

Paragraf 1
Umum

Pasal 123

- (1) Dalam upaya Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
- (2) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.
- (3) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan mempertimbangkan tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (4) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. Pemukiman Kembali.
- (5) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilakukan untuk Perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
- (6) Peremajaan dan Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
- (7) Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
 - b. kondisi ekologis lokasi; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- (8) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

Pasal 124

Pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan yaitu Peremajaan;
- b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan yaitu Pemukiman Kembali;

- c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan yaitu Pemugaran; dan
- d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan yaitu Pemukiman Kembali.

Pasal 125

Pola penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan mempertimbangkan tipologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (3) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di atas air, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air serta kelestarian air;
- b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di tepi air, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah tepi air, pasang surut air serta kelestarian air dan tanah;
- c. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di dataran rendah, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
- d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di perbukitan, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kelerengan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah; dan
- e. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di kawasan rawan bencana, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kebencanaan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah.

Pasal 126

Dalam mendukung keberhasilan pola penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, dilaksanakan penanganan nonfisik yang terkait.

Paragraf 2 Pemugaran

Pasal 127

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (4) huruf a merupakan kegiatan Perbaikan rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:

- a. pra konstruksi;
- b. konstruksi; dan
- c. pasca konstruksi.

Pasal 128

- (1) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
 - b. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - c. pendataan masyarakat terdampak;
 - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
 - e. musyawarah untuk penyepakatan.
- (2) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (3) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 3 Peremajaan

Pasal 129

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (4) huruf b dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum.
- (2) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (3) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 130

- (1) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;

- c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (4) huruf b meliputi:
- a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
 - b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi peremajaan pada lokasi Permukiman eksisting;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi peremajaan; dan
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (3) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (4) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 4
Pemukiman Kembali

Pasal 131

- (1) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (4) huruf c dilakukan melalui pembangunan dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum pada lokasi baru yang sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (3) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
- a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 132

- (1) Pemukiman Kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) huruf a meliputi:
- a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;

- b. penghunian sementara untuk masyarakat di Perumahan dan Permukiman Kumuh pada lokasi rawan bencana;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana Permukiman baru, rencana pembongkaran Permukiman eksisting dan rencana pelaksanaan Pemukiman Kembali; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Pemukiman Kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) huruf b meliputi:
- a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan Perumahan dan
 - d. Permukiman baru;
 - e. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi Pemukiman Kembali;
 - f. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
 - g. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- (3) Pemukiman Kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 5
Dukungan Kegiatan Nonfisik

Pasal 133

Penanganan non fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126, diidentifikasi sesuai dengan kebutuhan sebagai rekomendasi bagi Pemerintah Daerah yang berwenang untuk Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Bagian Kesembilan
Pengelolaan

Paragraf 1
Umum

Pasal 134

- (1) Pasca Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.

- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
 - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 2

Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat

Pasal 135

- (1) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (4) huruf a merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola Perumahan dan Permukiman layak huni dan berkelanjutan serta untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat Daerah sebagai fasilitator pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (3) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam bentuk:
 - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
 - b. pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi; dan/atau
 - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan.
- (6) Kelompok Swadaya Masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.
- (7) Pembiayaan Kelompok Swadaya Masyarakat selain secara swadaya oleh masyarakat, dapat diperoleh melalui kontribusi Setiap Orang.
- (8) Kelompok Swadaya Masyarakat dibentuk oleh masyarakat secara swadaya atau atas prakarsa Pemerintah Daerah.
- (9) Pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak perlu dilakukan dalam hal sudah terdapat Kelompok Swadaya Masyarakat yang sejenis.

Paragraf 3
Pemeliharaan dan Perbaikan

Pasal 136

- (1) Pemeliharaan dan Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 ayat (4) huruf b merupakan upaya menjaga kondisi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.
- (2) Pemeliharaan dan Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII
KETERPADUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 137

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.
- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki Perumahan dan Kawasan Permukiman, diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 138

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.
- (3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:
 - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;

- c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
 - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PENYEDIAAN TANAH

Pasal 139

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 140

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Daerah;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan keberadaan dan kesinambungan lahan pertanian dalam rangka ketersediaan pangan di Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang.
- (3) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diutamakan untuk:
 - a. Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - b. permukiman yang tumbuh pesat secara alami;
 - c. permukiman yang mulai tumbuh;
 - d. kawasan yang direncanakan menjadi permukiman baru;

- e. kawasan yang relatif kosong di bagian pinggir kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman; dan/atau
 - f. pembangunan kembali Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkena bencana alam, kebakaran, kerusuhan sosial dan program pemerintah.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Peran Masyarakat

Paragraf 1 Umum

Pasal 141

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memfasilitasi pembentukan forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten.
- (4) Pembentukan Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Ketua kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten.
- (5) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - f. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (6) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (4), terdiri dari unsur:
- a. Perangkat Daerah terkait di 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.

Pasal 142

- (1) Peran serta masyarakat dalam pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pada tahap pengawasan dan pengendalian.
- (2) Peran serta masyarakat dalam Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pada tahap:
- a. penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - b. perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - c. penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
 - d. pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan.

Pasal 143

Peran serta masyarakat pada tahap pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (1) dapat meliputi:

- a. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian perizinan dari bangunan, Perumahan dan Permukiman pada tahap perencanaan serta turut membantu Pemerintah Daerah dalam pengawasan dan pengendalian kesesuaian perizinan dari perencanaan bangunan gedung, Perumahan dan Permukiman di lingkungannya;

- b. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian standar teknis dari bangunan, Perumahan dan Permukiman pada tahap pembangunan serta turut membantu Pemerintah Daerah dalam pengawasan dan pengendalian kesesuaian standar teknis bangunan gedung, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungannya; dan/atau
- c. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian kelaikan fungsi bangunan gedung, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada tahap pemanfaatan di lingkungannya.

Pasal 144

Peran serta masyarakat pada tahap penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2) huruf a dapat meliputi:

- a. berpartisipasi pada proses pendataan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, dengan mengikuti survei lapangan dan/atau memberikan data dan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- b. memberikan pendapat terhadap hasil penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diberikan saat proses pendataan.

Pasal 145

Peran serta masyarakat pada tahap perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2) huruf b dapat meliputi:

- a. berpartisipasi aktif dalam pembahasan yang dilaksanakan pada tahapan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- b. memberikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang dalam penyusunan rencana penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- c. memberikan dukungan pelaksanaan rencana penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada lokasi terkait sesuai dengan kewenangannya; dan/atau
- d. menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap hasil penetapan rencana penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diajukan dalam proses penyusunan rencana.

Pasal 146

Peran serta masyarakat pada tahap penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai mana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2) huruf c dilakukan dalam proses pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali.

Pasal 147

Dalam proses pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146, masyarakat dapat:

- a. berpartisipasi aktif dalam sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat yang terdampak;
- b. berpartisipasi aktif dalam musyawarah dan diskusi penyepakatan rencana pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali;
- c. berpartisipasi dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali baik berupa dana, tenaga maupun material;
- d. membantu Pemerintah Daerah dalam upaya penyediaan tanah yang berkaitan dengan proses pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum;
- e. membantu menjaga ketertiban dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali;
- f. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali; dan/atau
- g. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam huruf f kepada instansi berwenang agar proses pemugaran, peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali dapat berjalan lancar.

Pasal 148

Peran serta masyarakat pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (2) huruf d dapat meliputi:

- a. berpartisipasi aktif pada berbagai program Pemerintah Daerah dalam Pemeliharaan dan Perbaikan di setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang telah tertangani;
- b. Berpartisipasi aktif secara swadaya dan/atau dalam kelompok swadaya masyarakat pada upaya Pemeliharaan dan Perbaikan baik berupa dana, tenaga maupun material;
- c. menjaga ketertiban dalam Pemeliharaan dan Perbaikan rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan dan Permukiman;
- d. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan Pemeliharaan dan Perbaikan; dan/atau
- e. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam huruf d, kepada instansi berwenang agar proses Pemeliharaan dan Perbaikan dapat berjalan lancar.

Bagian Kedua
Kerja Sama

Pasal 149

Dalam upaya Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat dilakukan kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan:

- a. pihak swasta;
- b. organisasi kemasyarakatan; atau
- c. lembaga nonpemerintah lainnya.

Bagian Ketiga
Kearifan Lokal

Pasal 150

Peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di daerah perlu dilakukan dengan mempertimbangkan Kearifan Lokal yang berlaku pada masyarakat setempat dengan tidak bertentangan pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI
PENDANAAN

Pasal 151

Pendanaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 152

Pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai kewenangan;
- b. pemeliharaan dan perbaikan Rumah tidak layak huni secara stimulan;
- c. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemenuhan kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- e. Pemeliharaan dan Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman; dan
- f. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

BAB XII
LARANGAN

Pasal 153

- (1) Setiap Orang dilarang:
 - a. menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak membangun Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diperjanjikan;
 - b. menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah Umum kepada pihak lain;
 - c. menyelenggarakan pembangunan Perumahan tanpa memiliki izin pembangunan Perumahan dari pejabat yang berwenang;
 - d. menjual satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
 - e. membangun Perumahan dan/atau Permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi Perumahan dan Permukiman;
 - f. membangun Perumahan, dan/atau Permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang; dan/atau
 - g. menolak atau menghalang-halangi kegiatan Permukiman kembali rumah, Perumahan, dan/atau Permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat yang menyelenggarakan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan/atau pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di luar fungsinya.
- (2) Badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (3) Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan Rumah, Perumahan dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang;
- (4) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa Rumah.
- (5) Dalam hal pembangunan Perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan.
- (6) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
- (7) Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 154

- (1) Setiap Orang dilarang:
 - a. menyewakan dan mengalihkan kepemilikan Sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3).
 - b. menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1), Pasal 68, Pasal 69 ayat (1), Pasal 70, dan Pasal 71.
 - c. menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun yang tidak memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.
 - d. membangun Rumah Susun di luar lokasi yang ditetapkan.
 - e. mengubah peruntukan lokasi Rumah Susun yang sudah ditetapkan; dan/atau
 - f. mengubah fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.
- (3) Pelaku pembangunan dilarang:
 - a. membuat perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan;
 - b. membuat perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2);
 - c. membangun Rumah Susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan;
 - d. membangun Rumah Susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik dan air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni; dan/atau
 - e. melakukan pembangunan Rumah Susun yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 155

- (1) Pelaku pembangunan dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan Rumah Susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1).
- (2) Setiap pejabat dilarang:
 - a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan Rumah Susun; atau

- b. mengeluarkan Persetujuan Bangunan Gedung Rumah Susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 156

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (3), Pasal 15 ayat (3), Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 24 ayat (3), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 27 ayat (2), Pasal 29 ayat (1) huruf b dan ayat (4), Pasal 32 ayat (1), Pasal 77 ayat (1), Pasal 78 ayat (2), Pasal 80 ayat (1), atau Pasal 153 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, Utilitas Umum yang diperjanjikan, dan standar;
 - h. pembatasan kegiatan usaha;
 - i. pembekuan PBG;
 - j. pencabutan PBG;
 - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - l. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - m. pembekuan perizinan berusaha;
 - n. pencabutan perizinan berusaha;
 - o. pengawasan;
 - p. pembatalan perizinan berusaha;
 - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - r. pencabutan insentif;
 - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - t. penutupan lokasi.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - e. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional atau pencabutan izin.
- (5) Pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf r dibayarkan langsung ke rekening Kas Umum Daerah dengan berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Pelaksanaan penerapan sanksi administratif dilaksanakan oleh instansi yang ditunjuk oleh Bupati.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 157

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan Rumah Susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2), Pasal 42 ayat (1), Pasal 42 ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 50 ayat (1), Pasal 59 ayat (5), Pasal 60 ayat (1), Pasal 65 ayat (1), Pasal 67 ayat (1), Pasal 71, Pasal 74 ayat (1), Pasal 79 ayat (1), Pasal 154 ayat (1) huruf d, Pasal 154 ayat (1) huruf e, huruf f, atau ayat (2), atau Pasal 154 ayat (3) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - e. pencabutan PBG;
 - f. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - g. pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
 - h. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun;
 - i. denda administratif; dan/atau
 - j. pencabutan perizinan berusaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan.

BAB XIV
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 158

- (1) Selain pejabat penyidik kepolisian negara republik indonesia penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. melakukan pengawasan, pengamatan, penelitian atau pemeriksaan, berdasarkan hasil temuan dari petugas dan/atau laporan/pengaduan dari masyarakat secara tertulis maupun lisan mengenai adanya pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - d. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - e. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pelaksanaan perkara;
 - f. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pelanggaran dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarga; dan/atau
 - g. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XV
KETENTUAN PIDANA

Pasal 159

Setiap Orang yang menyelenggarakan pembangunan Perumahan, yang tidak membangun Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf a yang mengakibatkan timbulnya korban atau kerusakan terhadap kesehatan keselamatan, dan/atau lingkungan dipidana dengan pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 160

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan Rumah Susun yang tidak memisahkan Rumah Susun atas satuan Rumah Susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 ayat (3) huruf e dipidana dengan pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa penyelesaian pemisahan Rumah Susun atas satuan Rumah Susun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 161

Setiap Orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf b, dipidana dengan pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 162

Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf d, dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 163

Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan atau pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 164

Setiap orang yang dengan sengaja membangun Perumahan dan/atau Permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf e, dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 165

Setiap Orang yang dengan sengaja membangun Perumahan, dan/atau Permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat 1 huruf (f), dipidana dengan pidana kurungan atau pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 166

Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (3) dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 167

Setiap Orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan Pemukiman Kembali rumah, Perumahan, atau Permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf g, dipidana dengan pidana kurungan atau pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 168

(1) Badan Hukum yang:

- a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (1) huruf h;
- b. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (4); atau
- c. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (6) dipidana dengan pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 169

(1) Orang perseorangan yang dengan sengaja membangun Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 ayat (7), dipidana dengan pidana denda sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dipidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku.

Pasal 170

Setiap pelaku pembangunan Rumah Susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan Rumah Susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (1) dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 171

Setiap orang yang:

- a. merusak atau mengubah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ada di lingkungan Rumah Susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rumah Susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan Rumah Susun dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 172

Setiap Orang yang:

- a. mengubah peruntukan lokasi Rumah Susun yang sudah ditetapkan; atau
- b. mengubah fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 ayat (1) huruf e, huruf f dan ayat (2) menimbulkan korban terhadap manusia atau kerusakan barang, pelaku dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 173

Setiap pejabat yang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan Rumah Susun; atau
- b. mengeluarkan Persetujuan Bangunan Gedung Rumah Susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (2) dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 174

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 ayat (1) huruf b, dipidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 175

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170, Pasal 171, atau Pasal 174 dilakukan oleh badan hukum, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan Perizinan Berusaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

BAB XVI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 176

Pada saat Peraturan Daerah ini, mulai berlaku:

- (1) Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 14 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 14), dinyatakan masih tetap berlaku, sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 177

- (1) Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 14 Tahun 2014 Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 14) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 178

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Martapura
pada tanggal 20 Mei 2024

BUPATI BANJAR,

Ttd

SAIDI MANSYUR

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 20 Mei 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

Ttd

MOKHAMAD HILMAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2024 NOMOR 3

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR, PROVINSI
KALIMANTAN SELATAN : (3-16/2024)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Sesuai amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ketentuan dalam Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3), dan Pasal 98 ayat (3) yang mengamanatkan perlu diatur dalam satu Peraturan Daerah. Begitu pula dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ketentuan dalam Pasal 33 yang mengamanatkan perlu diatur dengan Peraturan Daerah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang memuat perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Hal tersebut memberikan implikasi hukum berupa Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Peraturan Daerah ini mempertegas terkait penyesuaian nomenklatur terhadap izin mendirikan bangunan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, hunian berimbang, penyelenggaraan rumah susun, kewajiban menyediakan lahan pemakaman, larangan, dan sanksi administratif.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam setempat bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan dan ketersediaan pangan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap terhadap rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman 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 di bidang perumahan dan kawasan 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 asing hanya 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 dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya 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 kawasan 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 dan permukiman.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan 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 kawasan 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 kawasan 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 kawasan 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 kawasan 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 kawasan 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

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan "perancangan Rumah" adalah mengenai perancangan yang sesuai dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (plumbing) bangunan Rumah.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan "ketentuan perundang-undangan" adalah peraturan perundang-undangan bangunan gedung.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 13
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Yang dimaksud dengan "data tanah" meliputi:
a. gambar batas tanah yang dikuasai termasuk gambar bangunan gedung yang sudah ada (eksisting) pada area/persil yang akan dibangun bila ada bangunan gedung pada area/persil yang akan dibangun; dan
b. gambar dan informasi tentang hasil penyelidikan tanah untuk bangunan sederhana.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “rencana penyediaan kaveling tanah” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Huruf a
Apabila prasarana dan utilitas telah melayani kebutuhan semua unit bangunan dan sarana yang ada namun belum memenuhi proporsi sebesar 25%, maka kekurangannya dimasukkan ke dalam proporsi sarana.

Huruf b
Apabila prasarana dan utilitas telah melayani kebutuhan semua unit bangunan dan sarana yang ada namun belum memenuhi proporsi sebesar 30%, maka kekurangannya dimasukkan ke dalam proporsi sarana.

Huruf c
Apabila prasarana dan utilitas telah melayani kebutuhan semua unit bangunan dan sarana yang ada namun belum memenuhi proporsi sebesar 30%, maka kekurangannya dimasukkan ke dalam proporsi sarana.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usaha secara terbatas” adalah kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kegiatan usaha yang tidak membahayakan fungsi hunian” adalah kegiatan usaha yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian.

Yang dimaksud dengan “kegiatan yang tidak mengganggu fungsi hunian” adalah kegiatan yang tidak menimbulkan penurunan kenyamanan hunian dari penciuman, suara, suhu/asap, sampah yang ditimbulkan dan sosial.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Huruf a

Antara lain pengacara, konsultan perencanaan, dokter, bidan, akuntan, notaris, ahli pengobatan tradisional, seniman dan keahlian lainnya.

Huruf b

Antara lain warung kelontong dan usaha retail yang bersifat consumer good lainnya.

Huruf c

Antara lain salon, taylor dan usaha pelayanan lingkungan lainnya.

Huruf d

Antara lain PAUD dan lain sebagainya.

Pasal 30

Yang dimaksud dengan “kemudahan yang diberikan Pemerintah” bentuknya dapat berupa:

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga 5% per tahun sepanjang masa pinjaman melalui KPR sejahtera dan KPR SSB/SSM;
2. Subsidi bantuan uang muka perumahan sebesar Rp. 4.000.000,00 untuk pembelian Rumah Tapak; dan
3. Pembebasan Pajak pertambahan Nilai sesuai peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “kemudahan yang diberikan Pemerintah Daerah” bentuknya dapat berupa kemudahan pelaksanaan perizinan dan nonperizinan.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun umum” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun khusus” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun negara” adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri sipil serta anggota Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Republik Indonesia.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun komersial” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “wakaf” adalah perbuatan hukum Wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut Syariah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “wakif” adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Cukup jelas.

Pasal 75
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Cukup jelas.

Pasal 83
Cukup jelas.

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas.

Pasal 106
Cukup jelas.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 109
Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

Pasal 111
Cukup jelas.

Pasal 112
Cukup jelas.

Pasal 113
Cukup jelas.

Pasal 114
Cukup jelas.

Pasal 115
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Huruf a

Yang dimaksud dengan “pertimbangan lain kategori rendah” adalah kategori nilai terhadap aspek pertimbangan lain berdasarkan kriteria nilai strategis lokasi, kepadatan penduduk, dan kondisi sosial, ekonomi dan budaya dengan skala nilai 1 sampai dengan 5.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pertimbangan lain kategori sedang” adalah kategori nilai terhadap aspek pertimbangan lain berdasarkan kriteria nilai strategis lokasi, kepadatan penduduk, dan kondisi sosial, ekonomi dan budaya dengan skala nilai 6 sampai dengan 10.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pertimbangan lain kategori tinggi” adalah kategori nilai terhadap aspek pertimbangan lain berdasarkan kriteria nilai strategis lokasi, kepadatan penduduk, dan kondisi sosial, ekonomi dan budaya dengan skala nilai 11 sampai dengan 15.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 116
Cukup jelas.

Pasal 117
Cukup jelas.

Pasal 118
Cukup jelas.

Pasal 119
Cukup jelas.

Pasal 120
Cukup jelas.

Pasal 121
Cukup jelas.

Pasal 122
Cukup jelas.

Pasal 123
Cukup jelas.

Pasal 124
Cukup jelas.

Pasal 125
Cukup jelas.

Pasal 126
Cukup jelas.

Pasal 127
Cukup jelas.

Pasal 128
Cukup jelas.

Pasal 129
Cukup jelas.

Pasal 130
Cukup jelas.

Pasal 131
Cukup jelas.

Pasal 132
Cukup jelas.

Pasal 133
Cukup jelas.

Pasal 134
Cukup jelas.

Pasal 135
Cukup jelas.

Pasal 136
Cukup jelas.

Pasal 137
Cukup jelas.

Pasal 138
Cukup jelas.

Pasal 139
Cukup jelas.

Pasal 140
Cukup jelas.

Pasal 141
Cukup jelas.

Pasal 142
Cukup jelas.

Pasal 143
Cukup jelas.

Pasal 144
Cukup jelas.

Pasal 145
Cukup jelas.

Pasal 146
Cukup jelas.

Pasal 147
Cukup jelas.

Pasal 148
Cukup jelas.

Pasal 149
Cukup jelas.

Pasal 150
Cukup jelas.

Pasal 151
Cukup jelas.

Pasal 152
Cukup jelas.

Pasal 153
Ayat (1)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Yang dimaksud dengan “tempat yang 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.

Huruf g
Cukup jelas.

Huruf h
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 154
Cukup jelas.

Pasal 155
Cukup jelas.

Pasal 156
Cukup jelas.

Pasal 157
Cukup jelas.

Pasal 158
Cukup jelas.

- Pasal 159
Cukup jelas.
- Pasal 160
Cukup jelas.
- Pasal 161
Cukup jelas.
- Pasal 162
Cukup jelas.
- Pasal 163
Cukup jelas.
- Pasal 164
Cukup jelas.
- Pasal 165
Cukup jelas.
- Pasal 166
Cukup jelas.
- Pasal 167
Cukup jelas.
- Pasal 168
Cukup jelas
- Pasal 169
Cukup jelas.
- Pasal 170
Cukup jelas.
- Pasal 171
Cukup jelas.
- Pasal 172
Cukup jelas.
- Pasal 173
Cukup jelas.
- Pasal 174
Cukup jelas.
- Pasal 175
Cukup jelas.
- Pasal 176
Cukup jelas.
- Pasal 177
Cukup jelas.
- Pasal 178
Cukup jelas.