



BUPATI PATI
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI
NOMOR 11 TAHUN 2024

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PATI,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
 - b. bahwa dalam pemenuhan kebutuhan dasar penyediaan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat, Pemerintah Daerah bertanggung jawab melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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, Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai tugas dan wewenang;
 - 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 . . .

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) 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);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

Dengan . . .

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Pati.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Pati.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. 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.
7. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

8. Kawasan . . .

8. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
10. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
11. 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.
12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
15. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
16. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
17. Rumah Menengah adalah Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
18. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. Rumah . . .

19. 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.
20. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal yang berdiri sendiri.
21. Rumah Deret adalah beberapa Rumah tinggal lengkap, di mana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan Rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara Perumahan unit tunggal dengan lingkungan Perumahan yang berkepadatan tinggi.
22. 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.
23. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
24. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
25. 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 Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.

27. Sarana . . .

27. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
28. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
29. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
30. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
31. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan Wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
32. Tata Ruang adalah wujud struktur Ruang dan pola Ruang.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
34. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana Kawasan Permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
35. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
36. Masyarakat adalah orang yang kegiatannya di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
37. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

38. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
39. Pengembang Perumahan adalah pelaku pembangunan yang menyelenggarakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
40. Siteplan yang selanjutnya disebut Rencana Tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
41. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut 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.
42. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
43. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan Setiap Orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tunggal dan Rumah Deret yang dibuat di hadapan notaris
44. Rencana Kawasan Permukiman adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

45. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan Tata Ruang yang mengacu pada Rencana Kawasan Permukiman.
46. Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang selanjutnya disingkat RP2KPKPK adalah dokumen rencana aksi penanganan dan pencegahan Permukiman Kumuh perkotaan dengan lingkup/skala Daerah, Kawasan, dan lingkungan yang bersifat menyeluruh (komprehensif) dan terpadu, tidak hanya berupa rencana kegiatan penanganan bersifat fisik namun mencakup juga kegiatan-kegiatan yang bersifat non-fisik (peningkatan kapasitas/ pemberdayaan, sosial dan ekonomi).

Pasal 2

Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

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

Pasal 3

Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk memberikan landasan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, serta pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh.

Pasal . . .

Pasal 4

Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. mencegah berkembangnya Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh baru; dan
- d. meningkatkan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan permukiman Kumuh dalam mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. tugas dan wewenang Pemerintah Daerah;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- d. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR;
- i. hak dan kewajiban;
- j. peran serta masyarakat;
- k. kerja sama;
- l. pembinaan; dan
- m. Pendanaan.

BAB II
TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

Pasal 6

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan Daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. menyusun Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan Daerah dalam penyediaan Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- g. melaksanakan kebijakan dan strategi di tingkat Daerah;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman;
- j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. melaksanakan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;

l. mengawasi . . .

- l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya Perumahan bagi MBR;
- n. memfasilitasi penyediaan Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
- p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 7

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di tingkat Daerah;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi MBR;
- f. menyediakan Prasarana dan Sarana pembangunan Perumahan bagi MBR di tingkat Daerah;
- g. memfasilitasi kerja sama di tingkat Daerah antara pemerintah Daerah dan Badan Hukum dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- h. menetapkan lokasi Perumahan dan Permukiman sebagai Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di tingkat Daerah; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di tingkat Daerah.

BAB III
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan 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.

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Bagian Kedua

Perencanaan Perumahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 10

- (1) Badan Hukum harus mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang yang dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

(2) Rencana . . .

- (2) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah.
- (3) Persetujuan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Setiap Orang yang mengubah Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapatkan persetujuan perubahan Rencana Tapak.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara persetujuan Rencana Tapak diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 11

Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a terdiri atas:

- a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
- b. Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Paragraf 2

Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 12

- (1) Perencanaan perumahan menghasilkan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen Rencana Kawasan Permukiman.
- (2) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

(4) Dokumen . . .

- (4) Dokumen Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mencakup:
 - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
 - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. program pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 13

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
- (5) Kebutuhan minimum ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter).
- (6) Ketentuan luas dan dimensi kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b berupa luas lahan/kaveling efektif 60 m² (enam puluh meter persegi) – 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka kaveling minimal 5 m (lima meter).

Pasal 14

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah wajib memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.
- (2) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau hasilnya tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (3) Penaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 15

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilaksanakan berdasarkan standar meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (2) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. daya tampung Perumahan berupa ketersediaan pusat lingkungan yang menampung kegiatan ekonomi, sosial, dan/atau budaya penghuni;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat berupa kemudahan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh segenap Masyarakat termasuk para penyandang disabilitas, lanjut usia, ibu hamil, dan penyakit tertentu;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan eksisting.

(3) Standar . . .

- (3) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (4) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. jaringan air limbah dan air kotor;
 - e. persampahan; dan
 - f. proteksi kebakaran.
- (5) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b paling sedikit:
 - a. Ruang terbuka hijau;
 - b. pemakaman; dan
 - c. Sarana umum.
- (6) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- (7) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.

(3) Sertifikat . . .

- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Pasal 17

- (1) Setiap Orang yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan/atau tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Setiap Orang yang melakukan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, perizinan, tidak memenuhi persyaratan, dan/atau tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Pembangunan Perumahan

Pasal 18

- (1) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. pembangunan Perumahan; dan
 - b. peningkatan kualitas Perumahan.
- (2) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dalam bentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun yang dilakukan oleh Setiap Orang.
- (3) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai RTRW dalam rangka mewujudkan pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (4) Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB.
- (5) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku untuk Rumah Umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan Rumah Susun.
- (6) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. uraian objek PPJB;
 - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
 - d. jaminan pelaku pembangunan;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. waktu serah terima bangunan;
 - g. pemeliharaan bangunan;
 - h. penggunaan bangunan;
 - i. pengalihan hak;
 - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
 - k. penyelesaian sengketa.

(7) Pelaku . . .

- (7) Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan Ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah;
 - d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah Susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.
- (8) Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun untuk jenis Rumah komersil dan Rumah Umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui Sistem PPJB setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (9) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah Tunggal dan/atau Rumah Deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (10) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (11) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.

Pasal 19

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan harus mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (2) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama atau dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah Umum.

Pasal 20

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi:
 - a. Perumahan skala besar; dan
 - b. Perumahan selain skala besar.
- (2) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kriteria:
 - a. lokasi;
 - b. klasifikasi Rumah; dan
 - c. komposisi.

Pasal 21

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a meliputi:
 - 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 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (2) Permohonan pengesahan Rencana Tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan secara bersamaan.

(3) Badan . . .

- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. Rumah Mewah;
 - b. Rumah Menengah; dan/atau
 - c. Rumah Sederhana.
- (2) Rumah Mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (3) Rumah Menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (4) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah Mewah, Rumah Menengah, dan Rumah Sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 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.
- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah Sederhana subsidi dan Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:
 - a. kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah Sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah Sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah Sederhana nonsubsidi; atau
 - b. kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah Sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah Sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah Sederhana nonsubsidi.

Pasal 24

- (1) Dalam hal Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf c tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah Tunggal atau Rumah Deret, Rumah Sederhana dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah Susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
- (2) Penghitungan konversi Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. perbandingan komposisi persentase Rumah Sederhana subsidi dengan Rumah Sederhana nonsubsidi;
 - b. jumlah kewajiban Rumah Sederhana;
 - c. harga jual Rumah Sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
 - d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
- (3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:
 - a. jumlah kewajiban Rumah Sederhana;
 - b. harga jual Rumah Sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
 - c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
 - d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
 - e. dana imbal jasa pengelolaan.
- (4) Ketentuan Penghitungan konversi Rumah Susun Umum dan Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Badan Hukum yang tidak melaksanakan penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG; dan
 - d. pencabutan Perizinan Berusaha.

(6) Pengeanaan . . .

- (6) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Perumahan
Pasal 25

- (1) Pemanfaatan Perumahan meliputi:
 - a. pemanfaatan Rumah;
 - b. pemanfaatan Prasarana, dan Sarana perumahan; dan
 - c. pelestarian Rumah, perumahan, serta prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (3) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (4) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
 - c. denda administratif; dan
 - d. pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (6) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pengendalian Perumahan

Pasal 26

- (1) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d mulai dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.

Pasal 27

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian izin yang efektif dan efisien.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan perumahan dengan RTRW dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pasal 28

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan perumahan dengan RTRW, perencanaan perumahan, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

(3) Pengendalian . . .

- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin pembangunan Perumahan yang layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.

Pasal 29

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertifikat laik fungsi.
- (2) Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

BAB IV

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 30

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (3) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan . . .

- b. pembekuan Perizinan Berusaha;
- c. pencabutan insentif; dan
- d. denda administratif.

Bagian Kedua

Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 31

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan setiap orang.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan Dokumen Rencana Kawasan Permukiman.
- (4) Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat:
 - a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan Kawasan Permukiman;
 - b. rencana Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan Kawasan Permukiman.
- (5) Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.
- (6) Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 32

- (1) Perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan atau perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4) huruf b meliputi:
 - a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan atau perdesaan;
 - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan atau perdesaan; dan/atau
 - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan atau perdesaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan RTRW, rencana detail Tata Ruang, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
 - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan perkotaan.
- (3) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan RTRW dan Peraturan Zonasi; dan
 - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan perdesaan.
- (4) Perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan atau perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 33

Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b terdiri atas:

- a. Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan; dan
- b. Lingkungan . . .

- b. Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Pasal 34

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelaksanaan:
 - a. Pengembangan Lingkungan Hunian;
 - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
 - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
 - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - c. pengembangan lingkungan hunian perkotaan yang mendukung pengembangan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - d. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;
 - e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - f. pengembangan Permukiman yang berbasis pemberdayaan Masyarakat; dan
 - g. pengembangan tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
 - a. penyediaan lokasi Permukiman perkotaan;
 - b. penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pembangunan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - d. pembangunan . . .

- d. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana; dan
 - e. pembangunan Permukiman yang berbasis pemberdayaan Masyarakat.
- (5) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
- a. rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan; dan/atau
 - c. peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan.

Pasal 35

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b dilakukan untuk:
- a. mendukung perwujudan Lingkungan Hunian perdesaan berkelanjutan yang memiliki ketahanan ekologi, sosial, dan ekonomi; dan
 - b. meningkatkan konektivitas dan keterkaitan ekonomi Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
 - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
- a. peningkatan kelestarian alam dan efisiensi potensi sumber daya pada Lingkungan Hunian perdesaan;
 - b. pembatasan pengembangan dan/atau mendorong pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan;
 - c. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - d. peningkatan konektivitas Lingkungan Hunian perdesaan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - e. peningkatan . . .

- e. peningkatan hubungan kegiatan ekonomi hulu di Lingkungan Hunian perdesaan dengan kegiatan ekonomi hilir di Lingkungan Hunian perkotaan;
 - f. peningkatan kualitas dan kuantitas serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;
 - g. pengembangan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
 - h. pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
- a. penyediaan lokasi Permukiman perdesaan;
 - b. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
 - c. pembentukan konektivitas Lingkungan Hunian perdesaan dengan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - d. pembangunan basis ekonomi hulu di permukiman perdesaan untuk mendukung kegiatan ekonomi hilir Lingkungan Hunian perkotaan;
 - e. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perdesaan; dan
 - f. pembangunan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat.
- (5) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
- a. rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan;
 - b. rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan; atau
 - c. peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan.

Bagian Keempat

Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 36

- (1) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c dilakukan untuk:
- a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; dan
 - b. mewujudkan . . .

- b. mewujudkan struktur Ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan; dan
 - b. Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.
 - (3) Pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a. pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
 - b. pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
 - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
 - (4) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berupa:
 - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;
 - c. peningkatan keterpaduan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial di perkotaan dan perdesaan.
 - (5) Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c berupa:
 - a. kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
 - b. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
 - c. kesesuaian lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Bagian Kelima
Pengendalian Kawasan Permukiman

Pasal 37

Pengendalian Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf d mulai dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan; dan
- c. pemanfaatan.

Pasal 38

- (1) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf a dilakukan untuk menjamin:
 - a. pemenuhan kebutuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan proyeksi pertumbuhan penduduk, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta alokasi ruang yang ditetapkan dalam RTRW;
 - b. kesesuaian peruntukan dan intensitas perumahan dan Kawasan Permukiman dengan RTRW dan Peraturan Zonasi;
 - c. keterpaduan rencana penyediaan prasarana, Sarana dan Utilitas Umum berdasarkan hirarkinya sesuai dengan struktur ruang dan standar pelayanan minimal.
- (2) Pengendalian perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. mengawasi rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
 - b. memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung.
- (3) Pengendalian perencanaan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman yang mengacu pada RTRW.

Pasal 39

- (1) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan Kawasan Permukiman.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:
 - a. menjamin kualitas fisik dan fungsional Kawasan Permukiman;
 - b. menjaga kesesuaian proses pembangunan Kawasan Permukiman dengan Rencana Kawasan Permukiman; dan
 - c. menjaga kesesuaian proses pembangunan Kawasan Permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan:
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi; dan
 - c. pelaporan.

Pasal 40

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap pembangunan Kawasan Permukiman yang dilakukan secara:
 - a. langsung;
 - b. tidak langsung; dan/atau
 - c. melalui laporan masyarakat.
- (2) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan Kawasan Permukiman dengan perizinan yang diberikan.
- (3) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara rencana pembangunan yang disusun oleh pelaku pembangunan dengan rencana pembangunan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

(4) Pemantauan . . .

- (4) Pemantauan melalui laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sesuai dengan mekanisme peran masyarakat dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggung jawab pemerintah Daerah.
- (6) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditindaklanjuti melalui evaluasi untuk menilai tingkat pencapaian penyelenggaraan Kawasan Permukiman secara terukur dan objektif.
- (7) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan dengan menilai hasil pemantauan.
- (8) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) menghasilkan rekomendasi yang dikeluarkan oleh perangkat daerah atau instansi Pemerintah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (9) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) disusun dalam bentuk pelaporan.
- (10) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara berjenjang sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 41

- (1) Pengendalian pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf c dilakukan dengan:
 - a. pemberian insentif untuk mendorong pengembangan Kawasan Permukiman sesuai RTRW;
 - b. pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan Kawasan Permukiman sesuai RTRW; dan
 - c. pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

Pasal 42

- (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 keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 43

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman 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 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 Pusat dengan Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah . . .

- b. Pemerintah Daerah dengan pemerintah daerah lainnya;
 - c. 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 VI

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 44

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Pasal 45

- (1) Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan dan perbaikan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (3) Pedoman pemeliharaan dan perbaikan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 46

- (1) Pemeliharaan Rumah dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan . . .

- (2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum diserahkan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling singkat selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

- (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (3) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Perbaikan Rumah dan prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.
- (2) Perbaikan Rumah dilakukan oleh setiap orang.
- (3) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(5) Pemerintah . . .

- (5) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat menunjuk atau bekerja sama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.
- (7) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.
- (8) Perbaikan Prasarana untuk Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerja sama dengan Badan Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Perbaikan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan harus memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

BAB VII

PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 49

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.

Bagian Kedua

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan
Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 50

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilaksanakan melalui:

- a. pengawasan dan pengendalian; dan/atau
- b. pemberdayaan Masyarakat.

Pasal 51

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
 - a. persyaratan administratif; dan
 - b. persyaratan teknis.

(5) Dalam . . .

- (5) Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) terdapat ketidaksesuaian, Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 52

- (1) Pemberdayaan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf b dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap pemangku kepentingan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui:
 - a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada Masyarakat dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
 - a. RTRW;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan Permukiman.

Bagian Ketiga

Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Kawasan

Permukiman Kumuh

Paragraf 1

Penetapan Lokasi

Pasal 53

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi.

(2) Penetapan . . .

- (2) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran Masyarakat.

Pasal 54

- (1) Proses pendataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) meliputi proses:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.
- (2) Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.

Pasal 55

Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf a mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:

- a. ringan;
- b. sedang; dan
- c. berat.

Pasal 56

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) 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 RTRW.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf b menghasilkan klasifikasi:
 - a. status tanah legal; dan
 - b. status tanah tidak legal.

Pasal 57

- (1) Identifikasi terhadap pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa aspek lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Identifikasi terhadap pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.
- (3) Penilaian berdasarkan aspek pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan:
 - a. pertimbangan lain kategori rendah;
 - b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
 - c. pertimbangan lain kategori tinggi.

Paragraf 2

Perencanaan Penanganan

Pasal 58

- (1) Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dengan melibatkan Masyarakat serta Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 RP2KPKPK.

(3) Penyusunan . . .

- (3) Penyusunan RP2KPKPK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Rencana peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
- (5) RP2KPKPK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Pola Penanganan

Pasal 59

- (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 . . .

- (2) Pola penanganan didasarkan pada 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) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap bangunan dan prasarana pendukungnya.
- (8) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (9) Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali dilakukan dengan memperhatikan meliputi:
 - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
 - b. kondisi ekologis lokasi; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- (10) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran Masyarakat.

Pasal 60

Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah peremajaan;
- b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali;
- c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemugaran; dan
- d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali.

Pasal 61

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 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.
- (3) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
 - b. sosialisasi dan musyawarah/rembuk warga pada Masyarakat terdampak;
 - c. pendataan Masyarakat terdampak;
 - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
 - e. musyawarah untuk penyepakatan.

(4) Pemugaran . . .

- (4) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (5) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 62

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 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) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (3) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 . . .

- d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi peremajaan; dan
 - e. proses penghunian kembali Masyarakat terdampak.
- (5) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 63

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 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 RTRW.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
- a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (3) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 pemukiman baru, rencana pembongkaran pemukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (4) Pemukiman kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. proses ganti rugi bagi Masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses . . .

- b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan Perumahan dan Permukiman baru;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;
 - e. proses penghunian kembali Masyarakat terdampak; dan
 - f. proses pembongkaran pada lokasi permukiman eksisting.
- (5) Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 64

Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PENYEDIAAN TANAH

Pasal 65

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah dalam rangka Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- (2) Penyediaan tanah untuk penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. Konsolidasi Tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan . . .

- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan.
- (3) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBANGUNAN DAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MBR

Pasal 66

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan bagi MBR.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. subsidi perolehan Rumah;
 - b. stimulan Rumah Swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/atau
 - h. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Pemberian kemudahan dan/atau bantuan subsidi perolehan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan.
- (4) Pemberian Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa:
- a. perbaikan dan pembangunan baru Rumah; dan/atau
 - b. perbaikan dan pembangunan baru Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(5) Pemberian . . .

- (5) Pemberian Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berbentuk dana, bahan bangunan, serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (6) Pemberian kemudahan/bantuan insentif perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, huruf d, dan huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. Konsolidasi Tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau 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.
- (8) Pemberian kemudahan sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (9) Pemberian kemudahan bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB X
HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 67

Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Setiap Orang berhak:

- a. menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. memperoleh manfaat dari Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan Masyarakat.

Pasal 68

(1) Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Setiap Orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. turut mencegah terjadinya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara Prasarana lingkungan, Sarana lingkungan, dan Utilitas Umum yang berada di Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan

e. memperhatikan . . .

- e. memperhatikan kearifan lokal dalam mewujudkan fungsi Ruang, fungsi bangunan, dan arsitektur bangunan.
- (2) Setiap Orang yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Penghentian kegiatan, dan/atau;
 - c. Pencabutan izin.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 69

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan melibatkan peran Masyarakat.
- (2) Peran Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pelaksanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Peran serta Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KERJA SAMA

Pasal 70

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII
PEMBINAAN

Pasal 71

- (1) Bupati melalui Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman melaksanakan pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan Daerah, dan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan Masyarakat.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun pada tingkat Daerah yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. penyediaan tanah;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan; dan
 - e. Pendanaan dan pembiayaan.

(5) Pengendalian . . .

- (5) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. Rumah;
 - b. Perumahan;
 - c. Permukiman;
 - d. Lingkungan Hunian; dan
 - e. Kawasan Permukiman.
- (6) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi.
- (7) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disusun dengan memperhatikan kebijakan strategi nasional dan provinsi.

Pasal 72

- (1) Untuk mendukung pelaksanaan pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, Bupati dapat membentuk Kelompok Kerja.
- (2) Pelaksanaan tugas Kelompok Kerja dikoordinasikan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang perencanaan pembangunan.

BAB XIV

PENDANAAN

Pasal 73

Pendanaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bersumber dari:

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

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 74

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 75

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .

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

Ditetapkan di Pati
pada tanggal 18 Desember 2024
Pj. BUPATI PATI,

ttd.

SUJARWANTO DWIATMOKO

Diundangkan di
pada tanggal 18 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PATI,

ttd.

JUMANI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PATI TAHUN 2024 NOMOR 11

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

IRWANTO, SH. MH
P A T Pembina Tingkat I
NIP. 19670911 198607 1 001

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI, PROVINSI JAWA TENGAH :
(6-332/2024)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI
NOMOR 11 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Perwujudan kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia berkualitas dapat ditunjukkan dengan bentuk peningkatan kualitas kehidupan masyarakat yang layak. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan, Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat, kemudian menjadi kebutuhan dasar manusia serta yang memiliki peran strategis dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun bangsa Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Berkaitan dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab penuh dalam perlindungan warganya dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini bertujuan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam bangunan Rumah yang layak dan terjangkau di dalam Perumahan dengan lingkungan yang sehat, aman, nyaman, harmonis dan berkelanjutan. Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya Rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi MBR dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk perkotaan.

Rumah merupakan bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang juga menjadi tempat untuk berlindung dari bermacam gangguan dari luar seperti gangguan makhluk hidup lainnya dan juga dapat berlindung dari gangguan iklim. Rumah menjadi tempat awal pengembangan kehidupan. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan bentuk pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis Rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memadai. Ketersediaan Rumah yang layak huni dan terjangkau dapat meningkatkan kualitas responsif pada kewibawaan bangsa di khalayak dunia. Jaminan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang efisien dan efektif perlu mendapat dukungan dari pihak pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Pada . . .

Pada hakikatnya pemerintah dan Pemerintah Daerah berperan penting dalam pengembangan Rumah bagi masyarakat karena memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai perencana, pelaksana, pengawas dan evaluator penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah dan Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan/atau Bupati/Walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Saat ini Perumahan menjadi kebutuhan primer di beberapa daerah di Indonesia, tidak terkecuali di Kabupaten Pati. Terhadap kebutuhan utama (*primer*) tersebut, telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha Pengembang Perumahan untuk membangun Perumahan yang terjangkau dan murah. Dengan banyaknya Pengembang Perumahan akan memberikan beragam kualitas tempat tinggal dalam bentuk fisik Rumah yang menarik dan juga harga yang bervariasi serta saling berkompetisi untuk mendapatkan penghuni baru dengan menawarkan beragam tipe tempat tinggal dengan ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang memadai. Perkembangan Perumahan yang meluas dan tak terkendali maka harus dirumuskan peraturan yang mengarahkan terkait batasan Ruang sehingga dapat mencegah terjadi alih fungsi lahan menjadi Permukiman.

Peraturan daerah ini dimaksudkan agar Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat terlaksana secara teratur, tertata, terarah dan terkendali yang didukung dengan tersedianya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memadai. Dengan demikian, diharapkan terwujud Rumah yang layak huni dan terjangkau di lingkungan Perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

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 tanah.

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 tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang Perumahan dan 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 . . .

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, mempercayai, 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 antar daerah, 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 antar instansi 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 “asas 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 . . .

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "aspek keselamatan bangunan" merupakan kemampuan struktur bangunan Rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "aspek kesehatan bangunan" adalah merupakan ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pemilihan lokasi Rumah" adalah mengenai lokasi yang berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "perancangan Rumah" adalah mengenai perancangan yang sesuai dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (plumbing) bangunan Rumah.

Ayat . . .

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Kepastian peruntukan Ruang dibuktikan dengan KKPR atau KRK yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.

Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan, pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.

Huruf . . .

Huruf c

Kepastian status penguasaan Rumah diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:

- 1) Status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai untuk Rumah Tunggal atau Rumah Deret; dan
- 2) Sertifikat hak milik satuan Rumah Susun atau sertifikat kepemilikan bangunan Gedung satuan Rumah Susun untuk Rumah Susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Huruf d

Perizinan pembangunan Perumahan dan Rumah Susun dibuktikan dengan surat PBG.

Huruf e

Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah Susun dari Lembaga penjamin dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

huruf a

Perumahan skala besar merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

huruf b

Perumahan selain skala besar merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

Ayat . . .

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pemanfaatan Rumah yang digunakan sebagai kegiatan usaha dapat berbentuk:

- a. Rumah kos;
- b. Rumah kondotel;
- c. Rumah toko;
- d. Rumah yang seluruh dan/atau sebagiannya disewakan secara harian, bulanan dan tahunan; dan
- e. Rumah kantor.
- f. industri rumah tangga;
- g. *homestay* atau pondok wisata;
- h. Rumah sewa; atau
- i. dan lain-lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

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

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PATI NOMOR 170