



BUPATI MAGELANG  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
NOMOR 1 TAHUN 2022

TENTANG

PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim;
- b. bahwa pertumbuhan perumahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni di Kabupaten Magelang berkembang pesat sehingga perlu melakukan pengaturan mengenai penyelenggaraan 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, 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 Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Lembaran 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 tentang Aksesibilitas terhadap Permukiman, Pelayanan Publik, dan Pelindungan dari Bencana bagi Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6540);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAGELANG

dan

BUPATI MAGELANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Magelang.
4. 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.



5. 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 lingkungan dan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
7. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
8. 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.
9. 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.
10. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
11. 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.
12. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang
13. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi Masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
14. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu Wilayah yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
15. Wilayah adalah Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional
16. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten Magelang, yang merupakan penjabaran dari RTRW Provinsi Jawa Tengah, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Magelang, rencana struktur wilayah Kabupaten Magelang, rencana pola ruang wilayah Kabupaten Magelang, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Magelang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Magelang.
17. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Magelang, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten Magelang yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kabupaten Magelang.
18. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
19. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.



20. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
21. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
22. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
23. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
24. 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.
25. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. 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.
27. Rumah Tunggal adalah rumah tinggal yang berdiri sendiri.
28. 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.
29. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
30. Perumahan Swadaya adalah kumpulan rumah swadaya sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
31. Permukiman Layak Huni adalah kumpulan rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
32. 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.
33. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
34. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
35. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
36. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.



37. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
38. Infrastruktur pendukung adalah sistem fisik yang menyediakan sarana drainase, pengairan, transportasi, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya dimana sarana tersebut dibutuhkan untuk dapat memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar manusia baik itu kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi.
39. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
40. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
41. Kawasan Lindung adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
42. Kawasan Budidaya adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
43. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
44. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan social, dan kegiatan ekonomi.
45. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
46. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
47. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
48. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
49. Masyarakat adalah perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
50. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
51. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
52. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
53. *Siteplan* yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.



54. 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.
55. 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.
56. 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.
57. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP 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.
58. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disingkat RP3 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 RKP.
59. 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 kabupaten/kota, 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

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;



- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

#### Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. 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 terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. kepadatan lingkungan perumahan;
- h. pengelolaan lingkungan;
- i. penyediaan tanah;
- j. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR;
- k. hak, kewajiban, dan peran serta masyarakat;
- l. kerjasama;
- m. pembinaan dan pengawasan;
- n. larangan; dan
- o. pendanaan.

## BAB II WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

#### Pasal 5

Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman mempunyai wewenang:

- a. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana;
- b. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah;
- c. penerbitan perizinan berusaha terkait sektor perumahan dan kawasan permukiman;
- d. penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG);
- e. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) Ha;
- f. pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah;
- g. penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum perumahan; dan
- h. sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum tingkat kemampuan kecil.



### BAB III PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

#### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

##### Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) meliputi:
  - a. Perencanaan perumahan;
  - b. Pembangunan perumahan;
  - c. Pemanfaatan perumahan; dan
  - d. Pengendalian perumahan.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

##### Pasal 8

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
  - a. Rumah Komersial;
  - b. Rumah Umum;
  - c. Rumah Swadaya;
  - d. Rumah Khusus; dan
  - e. Rumah Negara.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan, meliputi:
  - a. Rumah Tunggal;
  - b. Rumah Deret; dan
  - c. Rumah Susun.

#### Bagian Kedua Perencanaan Perumahan

##### Paragraf 1 Umum

##### Pasal 9

- (1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen RP3 yang mengacu pada dokumen RKP.





- (2) RP3 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 RP3 disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (4) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (5) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara penyusunan dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 10

- (1) Perencanaan perumahan terdiri atas:
  - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
  - b. perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan sistem prasarana, sarana, dan utilitas umum Kawasan perkotaan atau Kawasan perdesaan.
- (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

#### Pasal 11

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 memuat aksesibilitas penyandang disabilitas dan mitigasi bencana serta dapat memasukkan unsur kearifan lokal.
- (2) Unsur aksesibilitas penyandang disabilitas diwujudkan dalam bentuk penyediaan sarana dan prasarana yang layak bagi penyandang disabilitas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Unsur mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk sarana lingkungan yang tanggap bencana.
- (4) Unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penampilan arsitektur eksterior;
  - b. penggunaan bahan bangunan;
  - c. keserasian lingkungan alam dan lingkungan buatan; dan
  - d. sosial budaya masyarakat.

#### Paragraf 2

#### Perencanaan dan Perancangan Rumah

#### Pasal 12

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan untuk:
  - a. menciptakan rumah yang layak huni;
  - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
  - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk menciptakan rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka mewujudkan rumah yang sehat, aman, dan teratur.



- (3) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat.
- (4) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

#### Pasal 13

Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

- (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) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 3

#### Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

#### Pasal 16

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
  - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
  - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk:
  - a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan



- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak (site plan) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk:
  - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
  - b. membangun Rumah.

#### Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ketentuan umum; dan
  - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
  - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
  - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
  - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
  - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. standar Prasarana;
  - b. standar Sarana; dan
  - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
  - a. jaringan jalan;
  - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
  - c. penyediaan air minum;
  - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
  - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
  - a. ruang terbuka hijau; dan
  - b. sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 18

Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

#### Pasal 19

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan



Paragraf 4  
Persetujuan Rencana Tapak

Pasal 20

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk Rencana Tapak.
- (2) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah;
- (3) Persetujuan rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara persetujuan rencana tapak diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Pembangunan Perumahan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 21

- (1) Pembangunan Perumahan meliputi:
  - a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
  - b. peningkatan kualitas Perumahan.
- (2) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Pembangunan Perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (4) Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.
- (5) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pembangunan perumahan memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan dan pendayagunaan tenaga kerja setempat.
- (7) Pembangunan Perumahan harus dilakukan sesuai RTRW.

Pasal 22

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.
- (3) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.



- (4) Penyediaan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur sebagai berikut:
  - a. jalan lingkungan perumahan harus terintegrasi dengan jalan umum dan mudah dilalui transportasi publik; dan
  - b. kondisi jalan layak fungsi jalan.
- (5) Badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Pembangunan Rumah

Pasal 23

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun.
- (2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (3) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang dan/atau pemerintah daerah.
- (4) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan RTRW.

Pasal 24

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan Rumah Umum, Rumah Khusus, dan Rumah Negara.
- (2) Pembangunan Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (3) Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah Umum milik dan Rumah Komersial milik yang berbentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan Rumah Susun.
- (3) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah pelaku pembangunan 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).
- (4) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.
- (5) Ketentuan mengenai sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



## Pasal 26

- (1) Pembangunan untuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun, dapat dilakukan di atas tanah:
  - a. Hak milik;
  - b. Hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
  - c. Hak pakai di atas tanah negara.
- (2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.
- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan.

## Pasal 27

- (1) Pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, Rumah Susun, dan/atau Satuan Rumah Susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.
- (2) Pelunasan kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, atau Rumah Susun.

## Pasal 28

Ketentuan mengenai rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

## Paragraf 3

### Pembangunan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

## Pasal 29

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan sesuai dengan rencana tapak dan ketentuan dalam perizinan berusaha.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal pengembang perumahan tidak diketahui keberadaannya dan prasarana, sarana, dan utilitas belum diserahkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
- (6) Pemerintah daerah menerima penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman yang telah memenuhi persyaratan:
  - a. umum;
  - b. teknis; dan
  - c. Administrasi.



- (7) Biaya balik nama peralihan hak atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab pengembang perumahan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Pemanfaatan Perumahan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 30

Pemanfaatan perumahan di lingkungan hunian 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.

Pasal 31

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 32

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b dilakukan:

- a. berdasarkan jenis Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

Pasal 33

- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
- (2) Penghunian Rumah dapat berupa:
  - a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. cara sewa menyewa; atau
  - c. cara bukan sewa menyewa.
- (3) Harga sewa bagi Rumah Sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan dengan Keputusan Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus tetap memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah.



Bagian Kelima  
Pengendalian Perumahan

Pasal 34

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan Pengendalian Perumahan.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan oleh Tim Pengendalian Perumahan yang dibentuk dengan Keputusan Bupati.
- (3) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.
- (4) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam bentuk:
  - a. perizinan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengendalian Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV  
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 35

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan RTRW.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman mencakup Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

Pasal 36

Arahan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) meliputi:

- a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
- b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
- c. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
- e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; dan
- g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman.





### Pasal 37

- (1) Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a dilakukan untuk mewujudkan keterpaduan dan sinergi fungsi antar kawasan yang saling mendukung kegiatan budidaya.
- (2) Hubungan antar kawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
  - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam kawasan budidaya lainnya sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang agar tidak mengubah fungsi utama kawasan budidaya lainnya;
  - b. mengembangkan Kawasan Permukiman sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain di sekitarnya; dan
  - c. mengoptimalkan hasil budidaya secara terpadu dan berkelanjutan sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
- (3) Kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam RTRW.
- (4) Hubungan antar Kawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagai Lingkungan Hunian sesuai Peraturan Zonasi dalam RTRW;
  - b. pemenuhan standar pelayanan minimal kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. keterpaduan akses prasarana antara kawasan Permukiman dengan kawasan budidaya lainnya; dan
  - d. penyediaan sarana untuk Lingkungan Hunian dengan kapasitas pelayanan berdasarkan hubungan fungsional yang terbentuk.

### Pasal 38

- (1) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b dilakukan untuk mewujudkan keserasian dan keseimbangan antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan yang saling mendukung.
- (2) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan melalui penyediaan konektivitas:
  - a. fisik antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. fungsional antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan; dan
  - c. ekonomi antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan.

### Pasal 39

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perkotaan yang telah ditetapkan.
- (2) Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dengan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
  - a. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi dari rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;



- b. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perkotaan;
- c. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perkotaan;
- d. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antar wilayah administratif; dan
- e. pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan.

#### Pasal 40

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf d dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perdesaan yang telah ditetapkan.
- (2) Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dengan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
  - a. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
  - b. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perdesaan;
  - c. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perdesaan;
  - d. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antardesa; dan
  - e. pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sesuai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan;

#### Pasal 41

Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf e dilakukan untuk mewujudkan tata kehidupan manusia yang serasi dengan lingkungan hidup dan dalam rangka mencapai keberlanjutan kehidupan manusia.

#### Pasal 42

- (1) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf f dilakukan untuk mewujudkan pembangunan yang berkeadilan antara pemenuhan kepentingan publik dengan kepentingan Setiap Orang.
- (2) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sasaran Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan melalui:
  - a. pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian;
  - b. pemberian informasi rencana Kawasan Permukiman secara terbuka kepada masyarakat;
  - c. pemberian hak ganti rugi bagi Setiap Orang yang terkena dampak Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
  - d. pemberian insentif kepada Setiap Orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum.



### Pasal 43

- (1) Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman adalah Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan dan tugas kelompok kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan perundang-undangan.

### Bagian Kedua Penyelenggaraan

#### Paragraf 1 Umum

### Pasal 44

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. pemanfaatan; dan
  - d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
  - a. pengembangan yang telah ada;
  - b. pembangunan baru; atau
  - c. pembangunan kembali.

#### Paragraf 2 Perencanaan Kawasan Permukiman

### Pasal 45

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan RTRW.
- (2) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencakup:
  - a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
  - b. mitigasi bencana;
  - c. penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan setiap orang.
- (4) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen RKP.

### Pasal 46

- (1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (2) Dokumen RKP terdiri atas:
  - 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.



- (3) Dokumen RKP menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.
- (4) Dokumen RKP ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (5) Dokumen RKP ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan, penetapan, dan peninjauan kembali RKP berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 47

- (1) Perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
  - a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan; dan/atau
  - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
  - a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan RTRW kabupaten/kota, RDTR, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
  - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perkotaan.

#### Pasal 48

- (1) Perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
  - a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
  - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
  - a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi; dan
  - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perdesaan.

#### Pasal 49

Ketentuan mengenai perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 3

#### Pembangunan Kawasan Permukiman

#### Pasal 50

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RKP yang telah ditetapkan.
- (2) Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.



- (3) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau badan hukum.
- (4) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum

#### Pasal 51

Pembangunan Kawasan Permukiman terdiri atas:

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

#### Pasal 52

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf a dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung 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 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 perkotaan 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 Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana; dan
  - e. Pembangunan Permukiman perkotaan 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 53

- (1) Pembangunan lingkungan hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 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 pelaksanaan:
  - a. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; dan/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 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.

### Paragraf 4

### Pemanfaatan Kawasan Permukiman

### Pasal 54

- (1) Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:
  - a. menjamin kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; dan
  - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan Permukiman.



- (2) Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - b. pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan; dan
  - c. pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

#### Pasal 55

- (1) Pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf a dan huruf b dilakukan melalui:
  - a. pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
  - b. pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru;
  - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (2) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

#### Paragraf 5

#### Pengendalian Kawasan Permukiman

#### Pasal 56

- (1) Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya bertanggung jawab dalam pengendalian dalam penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
- (2) Pengendalian dalam penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.
- (3) Pengendalian dalam tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a 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.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan RTRW.



- (5) Pengendalian pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan untuk:
  - c. menjamin kualitas fisik dan fungsional Kawasan Permukiman;
  - d. menjaga proses pembangunan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana; dan
  - e. menjaga kesesuaian proses pembangunan Kawasan Permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Pengendalian pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan:
  - a. pemberian insentif;
  - b. pengenaan disinsentif; dan
  - c. Pengenaan sanksi.
- (7) Ketentuan mengenai pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

**Pasal 57**

- (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 58**

- (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; 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:
  - a. sinergitas antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
  - b. kerjasama Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
  - c. kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
  - d. kerjasama 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

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 59

- (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.

Bagian Kedua  
Pemeliharaan

Pasal 60

- (1) Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan 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) Ketentuan mengenai Pedoman pemeliharaan 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 61

- (1) Pemeliharaan Rumah dilakukan oleh setiap orang.
- (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 (2) paling singkat selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (3) Pemeliharaan Prasarana untuk Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian.



- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Perbaikan

Pasal 63

Perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 64

- (1) Perbaikan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang.
- (2) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Rumah milik Setiap Orang.

Pasal 65

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 66

- (1) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.
- (2) Perbaikan Prasarana untuk Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 67

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

- (1) Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan harus memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.



BAB VII  
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP  
PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 69

- (1) Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya bertanggung jawab atas pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) 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.

Pasal 70

- (1) Pemerintah Daerah menyusun RP2KPKPK.
- (2) Penyusunan RP2KPKPK dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) RP2KPKPK ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (4) Ketentuan mengenai penyusunan RP2KPKPK berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya  
Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 71

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru dilakukan melalui:

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

Pasal 72

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada Pasal 71 huruf a, dilakukan sesuai dengan:
  - a. dokumen perizinan;
  - b. standar teknis; dan
  - c. persyaratan kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan 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 persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

#### Pasal 73

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 71 huruf b, dilakukan melalui:
- pendampingan; dan
  - pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
- penyuluhan;
  - pembimbingan; dan
  - bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
- Rencana Tata Ruang;
  - Penataan Bangunan dan Lingkungan;
  - Perizinan; dan
  - Standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa kegiatan pembelajaran kepada masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan, kesadaran dan keterampilan masyarakat.
- (5) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara mengerjakan atau larangan aktivitas tertentu kepada perorangan, kelompok masyarakat dan dunia usaha.
- (6) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi fasilitasi:
- penyusunan perencanaan;
  - penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria;
  - penguatan kapasitas kelembagaan;
  - pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
  - persiapan pelaksanaan kerja sama pemerintah dan swasta.
- (7) Pemberdayaan masyarakat dapat dilakukan dengan prinsip:
- pemberdayaan sosial masyarakat;
  - pemberdayaan ekonomi lokal; dan
  - pendayagunaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

#### Pasal 74

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.

#### Pasal 75

Ketentuan mengenai tata cara pencegahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



Bagian Ketiga  
Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 76

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

Pasal 77

- (1) Kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (4) huruf a dilakukan berdasarkan kriteria kekumuhan yang ditinjau dari:
  - a. bangunan gedung;
  - b. jalan lingkungan;
  - c. penyediaan air minum;
  - d. drainase lingkungan;
  - e. pengelolaan air limbah;
  - f. pengelolaan persampahan; dan/atau
  - g. proteksi kebakaran.
- (2) Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:
  - a. ringan;
  - b. sedang; dan
  - c. berat.

Pasal 78

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (4) huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas tanah pada setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh meliputi:
  - a. kejelasan status penguasaan tanah; dan
  - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (2) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan klasifikasi:
  - a. status tanah legal; dan
  - b. status tanah tidak legal.

Pasal 79

- (1) Identifikasi terhadap pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (4) huruf c meliputi aspek:
  - a. nilai strategis lokasi;
  - b. kependudukan; dan
  - c. kondisi sosial, ekonomi dan budaya.



- (2) Penilaian berdasarkan aspek pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan:
  - a. pertimbangan lain kategori rendah;
  - b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
  - c. pertimbangan lain kategori tinggi.

#### Pasal 80

- (1) Penilaian lokasi dihitung berdasarkan formulasi penilaian dan formulasi penentuan skala prioritas penanganan.
- (2) Hasil penilaian lokasi harus mendapatkan verifikasi dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya sebelum ditetapkan.
- (3) Lokasi yang telah dinilai dan diverifikasi ditetapkan dengan keputusan bupati tentang penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

#### Pasal 81

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (3) dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan ulang lokasi.
- (3) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menilai pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan, serta pengurangan tingkat kekumuhan.
- (4) Pengurangan luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terjadi karena pengurangan jumlah lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (5) Penilaian terhadap hasil peninjauan ulang dihitung berdasarkan formulasi penilaian lokasi.
- (6) Hasil peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan bupati.

### Bagian Keempat Pola Penanganan Kumuh

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 82

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan dengan pola-pola penanganan:
  - a. Pemugaran;
  - b. Peremajaan; dan
  - c. Pemukiman kembali.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
- (3) Peremajaan dan pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.



- (4) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap bangunan dan prasarana pendukungnya.
- (5) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (6) Pelaksanaan pemugaraan, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali dilakukan dengan memperhatikan antara lain:
  - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
  - b. kondisi ekologis lokasi; dan
  - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- (7) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

### Pasal 83

Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) 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.

### Paragraf 2 Pemugaran

### Pasal 84

Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahap:

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

### Pasal 85

- (1) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a meliputi:
  - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan Pemugaran;
  - b. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - c. pendataan masyarakat terdampak;
  - d. penyusunan rencana Pemugaran; dan
  - e. musyawarah untuk penyepakatan.
- (2) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf b meliputi:
  - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
  - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.



- (3) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf c meliputi:
  - a. pemanfaatan; dan
  - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 3  
Peremajaan

Pasal 86

- (1) Peremajaan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan untuk mewujudkan kondisi perumahan dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keamanan dan keselamatan masyarakat.
- (2) Peremajaan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan bersama Pemerintah Daerah dan setiap orang.
- (3) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (4) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
  - a. pra konstruksi;
  - b. konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.

Pasal 87

- (1) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (4) huruf a meliputi:
  - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan Peremajaan;
  - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;
  - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - d. pendataan masyarakat terdampak;
  - e. penyusunan rencana Peremajaan; dan
  - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (4) huruf b meliputi:
  - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
  - b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain;
  - c. proses pelaksanaan konstruksi Peremajaan pada lokasi Permukiman eksisting;
  - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi Peremajaan; dan
  - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (3) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (4) huruf c meliputi:
  - a. pemanfaatan; dan
  - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

Paragraf 4  
Pemukiman Kembali

Pasal 88

- (1) Pemukiman kembali merupakan upaya memindahkan lokasi Perumahan dan Permukiman dari lokasi yang rawan bencana, kumuh, dan/atau lokasi yang alih fungsi menurut rencana tata ruang ke lokasi yang sesuai untuk Perumahan dan Permukiman.





- (2) Pemukiman kembali bertujuan untuk memindahkan masyarakat dari suatu lokasi ke lokasi lain yang lebih sehat, aman, dan sesuai dengan RTRW.
- (3) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat dilakukan dengan alasan:
  - a. Lokasi terkena dampak bencana;
  - b. Lokasi rawan bencana; dan/atau
  - c. Alih fungsi sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (4) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. Sosialisasi;
  - b. Persetujuan masyarakat penghuni;
  - c. Penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan atau rencana rinci tata ruang; dan
  - d. Penyiapan rumah tinggal.

#### Pasal 89

- (1) Pemukiman kembali dilakukan bersama Pemerintah Daerah dan Setiap Orang.
- (2) Pemukiman kembali dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangan dengan masyarakat terkena dampak.
- (3) Kesepakatan pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam perjanjian pemukiman kembali.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 90

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada Pasal 88 ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada Pasal 88 ayat (1) dilakukan melalui tahap:
  - a. pra konstruksi;
  - b. konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.

#### Pasal 91

- (1) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;
  - b. penghunian sementara untuk masyarakat di perumahan dan pemukiman kumuh pada lokasi rawan bencana;
  - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - d. pendataan masyarakat terdampak;
  - e. penyusunan rencana Permukiman baru, rencana pembongkaran Permukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
  - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Pemukiman Kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;



- c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan Perumahan dan Permukiman baru;
  - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi Pemukiman Kembali;
  - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
  - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- (3) Pemukiman Kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
  - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

## Bagian Kelima Pengelolaan Pasca Peningkatan Kualitas

### Pasal 92

- (1) Pasca Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
  - b. Pemeliharaan dan Perbaikan.

### Pasal 93

- (1) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (4) huruf a merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola Perumahan dan Permukiman layak huni dan berkelanjutan serta untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat daerah kabupaten/kota sebagai fasilitator pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (3) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam bentuk:
  - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
  - b. pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi; dan/atau
  - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan.
- (6) Kelompok Swadaya Masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.
- (7) Pembiayaan Kelompok Swadaya Masyarakat selain secara swadaya oleh masyarakat, dapat diperoleh melalui kontribusi Setiap Orang.



#### Pasal 94

- (1) Pemeliharaan dan Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (4) huruf b merupakan upaya menjaga kondisi Perumahan dan Permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.
- (2) Pemeliharaan dan Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Keenam Pengawasan Peningkatan Kualitas

#### Pasal 95

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian kegiatan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh secara berkala.
- (2) Pengawasan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan Tata Ruang Wilayah dan kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB VIII KEPADATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

#### Pasal 96

- (1) Kepadatan lingkungan perumahan meliputi:
  - a. kepadatan penduduk, merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk;
  - b. kepadatan kaveling, merupakan perbandingan antara luas lahan efektif dengan luas lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
  - c. kepadatan bangunan dalam lingkungan perumahan.
- (2) Pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling diatur 60% (enam puluh persen) lahan efektif dan 40% (empat puluh persen) untuk prasarana dan sarana lingkungan.
- (3) Pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling pada perumahan yang terdapat di kawasan resapan air diatur 50% (lima puluh persen) lahan efektif dan 50% (lima puluh persen) untuk prasarana dan sarana lingkungan.
- (4) Pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku dalam hal kepadatan kaveling telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Deret kaveling paling panjang 120 m (seratus meter) dengan panjang jalan pembagi deret kaveling paling panjang 120 m (seratus meter) harus bertemu jalan lingkungan atau jalan masuk.
- (6) Luas kaveling setiap unit rumah paling sedikit 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dengan lebar muka paling sedikit 6 m (enam meter).
- (7) Kepadatan bangunan dalam lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



BAB IX  
PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Pasal 97

- (1) Pengelolaan lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau perusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi:
  - a. Pra konstruksi;
  - b. Saat konstruksi; dan
  - c. Saat operasional.
- (2) Pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam dokumen pengelolaan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X  
PENYEDIAAN TANAH

Pasal 98

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah dan penetapan peruntukan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW dan RDTR.
- (3) Ketentuan penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI  
KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBANGUNAN DAN  
PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Pasal 99

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR 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) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf e, huruf f, huruf g, dan huruf h dilaksanakan sesuai kemampuan keuangan daerah.



### Pasal 100

- (1) Pemberian kemudahan dan/atau bantuan subsidi perolehan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf b diberikan berupa:
  - a. perbaikan Rumah;
  - b. pembangunan baru Rumah; dan/atau
  - c. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Kemudahan/bantuan insentif perpajakan, asuransi dan penjaminan dan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf c, huruf d dan huruf e diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 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 pemindah tanganan 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.
- (5) Sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (6) Bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.

### Pasal 101

- (1) Stimulan Rumah Swadaya untuk perbaikan dan pembangunan baru Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) huruf a dan huruf b diberikan kepada MBR yang mempunyai penghasilan di bawah Upah Minimum Provinsi dan/atau Data Terpadu Kesejahteraan Sosial.
- (2) Bantuan stimulan perumahan swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. Bahan bangunan rumah; dan/atau
  - b. Uang.
- (3) Bahan bangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat diberikan berupa komponen bangunan.
- (4) Uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk peningkatan kualitas rumah, pembangunan rumah baru, dan sertifikasi hak atas tanah dalam rangka memperbaiki atau membangun rumah.
- (5) Uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan kepada orang perseorangan melalui kelompok masyarakat.
- (6) Bantuan dalam bentuk uang dimaksudkan untuk dapat membantu/mendorong masyarakat membangun dan meningkatkan kualitas rumah secara swadaya untuk mewujudkan Rumah layak huni.
- (7) Pengaturan terkait rumah swadaya diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.



BAB XII  
HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu  
Hak Masyarakat

Pasal 102

Masyarakat 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

Bagian Kedua  
Kewajiban Masyarakat

Pasal 103

Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- e. memperhatikan kearifan lokal dalam mewujudkan fungsi ruang, fungsi bangunan, dan arsitektur bangunan.

Bagian Ketiga  
Peran Masyarakat

Pasal 104

- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.



BAB XIII  
KERJASAMA

Pasal 105

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengadakan kerjasama dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pelaksanaan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB XIV  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 106

- (1) Bupati berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XV  
LARANGAN

Pasal 107

Setiap Orang dilarang membangun rumah, perumahan dan/atau permukiman yang menyebabkan tertutupnya pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air.

BAB XVI  
PENDANAAN

Pasal 108

Pendanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
- b. kerjasama pembiayaan;
- c. investasi swasta; dan/atau
- d. sumber lain-lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVII  
PENYIDIKAN

Pasal 109

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah dapat diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pelaksanaan penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



BAB XVIII  
KETENTUAN PIDANA

Pasal 110

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 107 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Negara.

BAB XIX  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 111

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, diserahkan paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.

BAB XX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 112

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 113

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Salinan sesuai dengan aslinya  
Ditandatangani secara elektronik oleh;  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

Ditetapkan di Kota Mungkid  
pada tanggal 15 Februari 2022

###

BUPATI MAGELANG,

ttd

RATNA YULIANTY, S.H., M.H.  
Pembina Tingkat I

NIP. 196807301997032003

ZAENAL ARIFIN

Diundangkan di Kota Mungkid  
pada tanggal 15 Februari 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGELANG,

ttd

ADI WARYANTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG TAHUN 2022 NOMOR 1

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
PROVINSI JAWA TENGAH (1-12/2022)





PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG  
NOMOR 1 TAHUN 2022  
TENTANG  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan bagian dari tanggung jawab negara. Tanggungjawab ini muncul sebagai konsekuensi dari kedudukan negara terutama Pemerintah sebagai pengemban kewajiban untuk memenuhi hak konstitusional warga negara. Undang Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 telah mengamanatkan bahwa kesejahteraan lahir dan batin merupakan hak konstitusional warga negara. Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan tersebut adalah dengan mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Pemerintah Kabupaten Magelang merupakan wakil dari Pemerintah yang turut juga mengemban tanggung jawab dalam pemenuhan hak konstitusional warga negara atas perumahan dan permukiman, sesuai dengan batas kewenangan yang dimilikinya. Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengatur kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten/Kota tentang perumahan dan permukiman. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, kompetensi yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, termasuk di dalamnya adalah Pemerintah Kabupaten Magelang adalah dalam bentuk tugas dan wewenang pembinaan. Lingkup pembinaan yang diatur dalam Pemerintah Kabupaten/Kota tersebut mencakup kegiatan perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Masing-masing kegiatan ini nantinya akan diperinci lagi menjadi beberapa sub kegiatan. Misalnya, kegiatan pengaturan meliputi juga kegiatan seperti penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, dan pendanaan serta pembiayaan.

Dalam rangka menindaklanjuti kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Magelang berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Substansi dari Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diantaranya mengenai asas-asas pembentukan Peraturan Daerah, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang meliputi pembinaan, tugas, dan wewenang dari beberapa pihak, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman kumuh, peran serta masyarakat, serta ketentuan mengenai sanksi administratif.

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 bagi Warga Negara Indonesia, sedangkan hak mengkhuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya 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 setiap Warga Negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerjasama anatara 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 Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Huruf h

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



#### 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, 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 “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

#### Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, pemerintah dan pemerintah daerah.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

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

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

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.



Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perencanaan dan perancangan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah dapat difasilitasi oleh Pemerintah Pusat melalui prototipe atau pembuatan model rumah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 13

Yang dimaksud dengan “setiap orang yang memiliki keahlian” adalah setiap orang yang memiliki sertifikat keahlian yang dibuktikan dengan sertifikat atau bukti kompetensi.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud prasarana paling sedikit meliputi jalan, penyediaan air minum, drainase, dan sanitasi

Yang dimaksud sarana paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau, sarana sosial dan/atau sarana pendidikan.

Yang dimaksud utilitas paling sedikit meliputi jaringan listrik dan jaringan telepon.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kebutuhan daya tampung Perumahan” adalah dalam perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus tersedia pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya, dari skala terkecil hingga skala terbesar, yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan sarana dan prasarana, serta sarana lingkungan.

Komponen prasarana, sarana, dan utilitas umum penting untuk menjamin pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat” adalah perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yang meliputi :

1. Kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan, termasuk memberikan kemudahan sirkulasi bagi pejalan kaki dengan memberikan jarak terpendek antar fungsi;
2. Kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
3. Keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
4. Kemandirian, yaitu setiap orang harus dapat mencapai, memasuki, dan menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan” adalah lokasi harus bebas dari gangguan yang ditimbulkan oleh bencana alam seperti banjir, risiko instabilitas tanah (longsor), tsunami, dan radius bahaya letusan gunung berapi.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b



Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “penyediaan air minum” berupa jaringan air minum yang berfungsi sebagai prasarana pendistribusian air minum bagi penghuni lingkungan perumahan tapak harus memenuhi persyaratan pengoperasian yang terintegrasi dengan sistem jaringan air minum secara makro dan/atau regional dan/atau menggunakan sistem penyediaan atau pengembangan air minum setempat.

Sumber air minum untuk lingkungan perumahan tapak diperoleh dari jaringan air minum kabupaten/kota melalui jaringan perusahaan daerah air minum atau penyediaan dan/atau pengembangan sistem air minum setempat di lokasi lingkungan perumahan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud “sarana umum” merupakan penyediaan sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.



Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pemilikan rumah” adalah pemilikan rumah berikut hak atas tanahnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.





Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tempat kegiatan yang mendukung” adalah bagian dari kawasan perkotaan dan kawasan prdesaan guna mendukung perikehidupan dan penghidupan penghuni kawasan tersebut yang berupa aktifitas pelayanan jasa pemerintahan, aktifitas pelayanan jasa sosial, dan aktifitas ekonomi.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

Ayat (2)

Huruf a

Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Kawasan budidaya terdiri atas:

- a. Kawasan peruntukan hutan produksi;
- b. Kawasan peruntukan hutan rakyat;
- c. Kawasan peruntukan pertanian;
- d. Kawasan peruntukan perikanan;
- e. Kawasan peruntukan pertambangan;
- f. Kawasan peruntukan industri;
- g. Kawasan peruntukan pariwisata;
- h. Kawasan peruntukan permukiman; dan/atau
- i. Kawasan peruntukan lainnya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antarkeduanya.

Daya tampung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan ke dalamnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan bertujuan agar fungsi kawasan perdesaan tetap terjaga dan tidak mengalami proses urbanisasi (pengkotaan).

Ayat (2)

Huruf a

Konektifitas fisik antara lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan diwujudkan dalam bentuk infrastruktur fisik, antara lain: jalan, transportasi, penyediaan air minum, dan sebagainya.

Huruf b

Konektifitas fungsional antara lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan diwujudkan dalam bentuk keterkaitan fungsi antara kawasan perkotaan dengan kawasan perdesaan antara lain: mobilitas penduduk, interaksi sosial, teknologi, penyedia sumber daya alam dan pemanfaat sumber daya alam.

Huruf c

Konektifitas ekonomi antara lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan diwujudkan dalam bentuk keterkaitan antara lain: produsen dengan pasar, produk dengan konsumen, aliran modal, dan sebagainya.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Sistem pusat kegiatan merupakan bagian dari rencana struktur ruang yang berupa rencana pengembangan keterkaitan antara pusat kegiatan satu dengan pusat kegiatan yang lainnya, yang secara berjenjang berdasarkan skala dan kapasitas pusat kegiatan terdiri dari Pusat Kegiatan Nasional/PKN yang ditentukan oleh pemerintah, dan oleh pemerintah daerah mencakup Pusat Kegiatan Wilayah / PKW, Pusat Kegiatan Lokal/PKL, Pusat Pelayanan Kawasan/PPK, dan Pusat Pelayanan Lingkungan/PPL.

Sistem jaringan prasarana kawasan perkotaan merupakan keterkaitan antara sistem prasarana persampahan, sumber air minum kota, jalur evakuasi bencana, dan sistem jaringan prasarana kabupaten lainnya dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah perkotaan dan untuk melayani kegiatan yang memiliki cakupan wilayah layanan prasarana perkotaan.

Huruf c

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk budi daya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan interdependen antar wilayah administratif adalah saling bergantung/saling terkait antara 1 (satu) wilayah administratif dan wilayah administratif yang lain.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Keseimbangan antara kepentingan setiap orang bertujuan untuk menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang mencakup kepentingan publik dapat dilakukan selaras dengan kepentingan setiap orang.

Kepentingan publik merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kepentingan setiap orang merupakan kepentingan setiap warga negara yang dilindungi oleh negara dan terikat dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Lembaga dapat berbentuk forum perumahan dan kawasan permukiman yang bersifat lintas sektoral dan lintas wilayah administrasi di tingkat pusat, propinsi, dan/atau kabupaten/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Sumber daya adalah potensi ekonomi lokal termasuk kearifan lokal dan komoditas unggulan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kebutuhan lingkungan hunian adalah kebutuhan tentang alokasi ruang lingkungan hunian.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Sinkronisasi program dan anggaran dalam pembangunan kawasan permukiman dimaksudkan untuk kebutuhan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ditujukan untuk kepentingan umum

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.



Huruf c

Pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan yang mendukung pembangunan kota layak huni dilaksanakan melalui kegiatan antara lain peningkatan sistem transportasi perkotaan yang terintegrasi, pengelolaan air bersih perkotaan, pengelolaan sanitasi dan sistem drainase perkotaan, dan pengelolaan sampah perkotaan.

Pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan yang mendukung pembangunan kota hijau dilaksanakan melalui kegiatan antara lain penyediaan ruang terbuka hijau, pembangunan bangunan hijau, pengembangan energi hijau (energi alternatif yang terbarukan), pembangunan infrastruktur yang berketahanan di kawasan perkotaan yang rentan.

Pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan yang mendukung pembangunan kota cerdas dilaksanakan melalui kegiatan antara lain penggunaan TIK dalam sistem transportasi, perijinan, dan perekonomian perkotaan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Prasarana sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

- b. Jaringan jalan;
- c. Sistem penyediaan air minum;
- d. Jaringan drainase;
- e. Sistem pengelolaan air limbah;
- f. Sistem pengelolaan persampahaan; dan
- g. Sistem proteksi kebakaran.

Sarana sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

- a. Sarana pemerintahan;
- b. Sarana pendidikan;
- c. Kesehatan;
- d. Sarana peribadatan;
- e. Perdagangan;
- f. Kebudayaan dan rekreasi; dan
- g. Sarana ruang terbuka hijau.

Utilitas umum sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

- a. Jaringan listrik;
- b. Jaringan telekomunikasi; dan
- c. Jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “penyelenggaraan pembangunan” adalah setiap orang yang memiliki dan/atau membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.



Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Huruf a

Status penguasaan tanah dapat diidentifikasi melalui status kepemilikan maupun izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah.

Huruf b

Kesesuaian dengan rencana tata ruang dapat diidentifikasi melalui izin mendirikan bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud hak keperdataan antara lain hak atas ganti rugi, penghunian sementara yang layak, hak atas tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.



Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 83

Status tanah legal, apabila memenuhi persyaratan:

- a. memiliki kejelasan terhadap status penguasaan tanah berupa kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah atau kepemilikan pihak lain (termasuk milik adat/ulayat), dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemakai; dan
- b. Tanah berada pada zona peruntukan perumahan/permukiman sesuai Rencana Tata Ruang.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.





Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman” adalah pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam rangka mendorong peran masyarakat, forum pengembangan masyarakat dapat melakukan satu atau lebih fungsi dan tugas sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.



Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR 84

