



PERDA NO 1 TAHUN 2022
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN (PKP)

Disusun oleh : DPRKP Kab. Magelang

Pada SOSIALISASI PERDA KABUPATEN MAGELANG

LATAR BELAKANG penyusunan PERDA PKP

Kabupaten Magelang pada tahun 2017 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Magelang telah membentuk DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Berdasarkan Perbup no 48 tahun 2016 tentang Kedudukan SOT dan Fungsi Serta Tata Kerja DPRKP maka DPRKP tugasnya adalah MEMBANTU BUPATI menyelenggarakan urusan PRKP dan salah satu fungsinya adalah MERUMUSKAN KEBIJAKAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Untuk mendorong kinerja DPRKP diperlukan perangkat dan alat/ regulasi yang mendukung program dan kegiatan PD.

Berdasarkan kebutuhan tersebut maka pada tahun 2017 DPRKP menyusun Naskah Akademis tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dan selanjutnya menyusun raperda PKP mulai tahun 2018 dan pada tahun 2019 serta 2020 dijadwalkan pembahasan oleh DPRD akan tetapi tidak terlaksana karena Masa Sidang berubah agendanya.

MAKSUD penyusunan PERDA PKP

Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

Tujuan Penyusunan PERDA PKP

Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan serta berwawasan lingkungan;

Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

DASAR HUKUM PERDA PKP :

1

Pasal 18 ayat
(6) UUD
Tahun 1945;

2

UU Nomor 13
Tahun 1950
tentang
Pembentukan
Daerah-
Daerah
Kabupaten
dalam
Lingkungan
Provinsi
Jawa Tengah;

3

UU Nomor 1
Tahun 2011
tentang
Perumahan
dan Kawasan
Permukiman
sebagaimana
telah diubah
dengan UU
Nomor 11
Tahun 2020
tentang Cipta
Kerja;

4

UU Nomor 23
Tahun 2014
tentang
Pemerintahan
Daerah
sebagaimana
telah diubah
beberapa kali
terakhir
dengan UU
Nomor 11
Tahun 2020
tentang Cipta
Kerja

5

PP Nomor 64
Tahun 2016
tentang
Pembanguna
n Perumahan
Masyarakat
Berpenghasil
an Rendah;

6

PP Nomor 14 Tahun
2016 tentang
Penyelenggaraan
Perumahan dan
Kawasan
Permukiman
sebagaimana telah
diubah dengan PP
Nomor 12 Tahun 2021
tentang Perubahan
atas Peraturan
Pemerintah Nomor 14
Tahun 2016 tentang
Penyelenggaraan PKP

CAKUPAN PERDA PKP

Rumah Dan Perumahan

Kawasan Permukiman

PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kawasan Kumuh Perkotaan

Kemudahan Perolehan Rumah Bagi MBR

Aksesibilitas Di Lingkungan Perumahan Permukiman

Peran Serta Masyarakat Dalam Penyelenggaraan PKP



HAL-HAL STRATEGIS yang diatur dalam Raperda PKP (1)

PERUMAHAN :

- a. Kewajiban pengembang untuk melaksanakan HUNIAN BERIMBANG
- b. Luas lahan efektif maksimal 60% dan luas lahan untuk PSU minimal 40%
- c. Luas kaveling minimal 60 m² dengan lebar muka minimal 6 m
- d. Penyediaan lahan makam 2% dari luas total lahan perumahan
- e. Perencana perumahan harus mempunyai sertifikat keahlian
- f. Penyerahan PSU paling lambat 1 tahun setelah pembangunan selesai



HAL-HAL STRATEGIS yang diatur dalam Raperda PKP (2)

KAWASAN PERMUKIMAN :

- a. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman harus sesuai RTRW
- b. Dokumen yang dihasilkan adalah RKP
- c. Membuat lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan permukiman yaitu Pokja PKP
- d. Pencegahan Kawasan Kumuh
- e. Peningkatan Kualitas Kawasan Kumuh
- f. Keterpaduan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman



LARANGAN

- Larangan dan sanksi yang diatur dalam Perda :
 - 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.
 - Pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
 - Peringatan tertulis;
 - Pembatasan Kegiatan Usaha;
 - Pembekuan Izin Usaha;
 - Denda Administratif
 - Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.
- Untuk pelanggaran yang lain diatur dalam UU dan PP termasuk sanksinya.



PERATURAN BUPATI MAGELANG
NOMOR 43 TAHUN 2022

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI KABUPATEN MAGELANG



Dasar Hukum

01

UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

02

Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

03

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

04

Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2022 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Di Kabupaten Magelang



Definisi

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, & budaya.

Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.



PRASARANA

Meliputi :

1. Jaringan Jalan;
2. Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah;
3. Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase); dan
4. Tempat Pembuangan Sampah.

SARANA

Meliputi :

- 1.Sarana Perniagaan/ Perbelanjaan;
- 2.Sarana Pelayanan Umum & Pemerintahan;
- 3.Sarana Pendidikan;
- 4.Sarana Kesehatan;
- 5.Sarana Peribadatan;
- 6.Sarana Rekreasi & Olah Raga;
- 7.Sarana Pemakaman;
- 8.Sarana Pertamanan & Ruang Terbuka Hijau;
- 9.Sarana Parkir

UTILITAS

Meliputi :

1. Jaringan Air Bersih;
2. Jaringan Listrik;
3. Jaringan Telepon;
4. Jaringan Gas;
5. Jaringan Transportasi;
6. Pemadam Kebakaran;
7. Sarana Penerangan Jalan Umum



Pasal 13 Perbup 43 2022

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.**
- (2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun**



JENIS PSU YANG HARUS DISERAHKAN

PRASARANA

Meliputi :

1. Jaringan Jalan;
2. Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah;
3. Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase); dan
4. Tempat Pembuangan Sampah.

SARANA

Meliputi :

- 1.Sarana Peribadatan;
- 2.Sarana Rekreasi & Olah Raga;
- 3.Sarana Pemakaman;
- 4.Sarana Pertamanan & Ruang Terbuka Hijau;
- 5.Sarana Parkir

UTILITAS

Meliputi :

1. Jaringan Air Bersih;
2. Sarana Penerangan Jalan Umum

JUMLAH & PERSENTASE PRASARANA YANG HARUS DISEDIAKAN

Luasan PSU yang wajib disediakan adalah minimal 40% dari total luas lahan perumahan dan minimal harus tersedia Prasarana berupa :

01

Jaringan jalan (lebar badan jalan utama minimal 6 m, lebar badan jalan lingkungan minimal 4 meter, tidak termasuk drainase)

02

Jaringan saluran pembuangan air limbah;

03

Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);

04

Tempat pembuangan sampah.

JUMLAH & PERSENTASE SARANA DAN UTILITAS YANG HARUS DISEDIAKAN



Sarana minimal yang tersedia :

- a. sarana pemakaman seluas minimal 2% dari luas total;
- b. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau seluas 20% dari luas total;



Utilitas minimal penerangan jalan umum

Sedangkan untuk PSU lainnya harus tersedia akses

SANKSI BAGI PENGEMBANG YANG TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 12 Perbup 43 2022

- (1) Setiap pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau
 - c. pengumuman kepada warga perumahan, lembaga perbankan, website resmi pemerintah daerah dan/atau media massa; dan/atau
 - d. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh Tim Verifikasi.

LARANGAN DAN SANKSI BAGI PENYELENGGARA PERUMAHAN YANG TIDAK MENYEDIAKAN PSU PERUMAHAN

Berdasarkan **Pasal 134 UU No 1 tahun 2011** :

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Penyediaan PSU Perumahan merupakan kewajiban dari penyelenggara perumahan, Berdasarkan **Pasal 151 UU No 1 tahun 2011** :

Ayat 1 : Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Ayat 2 : Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

SYARAT PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

01

Umum :

- a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
- b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan

02

Teknis : sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman

03

Administrasi :

- a. Dokumen legalitas perusahaan
- b. Dokumen Rencana Tapak yang telah disetujui pemerintah daerah;
- c. IMB / PBG;
- d. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

TIM VERIFIKASI PENYERAHAN PSU PERUMAHAN



Bupati membentuk **Tim Verifikasi** yang terdiri dari unsur :

- a. Sekretariat Daerah;
- b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait;
- e. Camat; dan
- f. Lurah/Kepala Desa.

Dalam melaksanakan tugasnya Tim Verifikasi dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi



PROSES PENYERAHAN APABILA PENGEMBANG SUDAH TIDAK ADA ATAU TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA:


Pasal 23 Perbup 43 2022

Dalam hal kegiatan pengembangan telah selesai dilaksanakan, sedangkan belum dilaksanakan penyerahan, pengembang tidak diketahui keberadaannya, dan prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan, maka pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dimaksud menjadi kewenangan Pemerintah Daerah yang pembiayaannya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah guna menjamin hak masyarakat untuk memperoleh prasarana, sarana dan utilitas yang layak.





Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya , dapat diketahui dari:

- a. tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana,sarana dan utilitas yang telah disampaikan oleh Bupati sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari kalender;**
 - b. Tidak adanya jawaban setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas dimaksud.**
- 



Thank You!

DPRKP Kab. Magelang

