



BUPATI PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWOREJO,

Menimbang:

- a. bahwa untuk menjamin setiap orang di Kabupaten Purworejo untuk memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar Masyarakat maka Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo bertanggung jawab melindungi melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diwujudkan untuk Masyarakat di Kabupaten Purworejo agar bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan arah kebijakan dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang koordinatif dan komprehensif, perlu dilakukan pengaturan yang ditetapkan dengan peraturan daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

3. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purworejo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Purworejo.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

5. 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.
6. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
7. 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.
8. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
9. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
10. 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.
11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut disingkat 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.

14. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat 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.
15. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
16. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
17. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
18. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
19. 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.
20. 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.
21. **Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah yang selanjutnya disingkat RTRW Daerah adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Daerah, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Daerah, rencana struktur ruang wilayah Daerah, rencana pola ruang wilayah Daerah, penetapan kawasan strategis Daerah, arahan pemanfaatan ruang wilayah Daerah, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Daerah.**

Commented [u1]: BAHAN FASILITASI:
Definisi ini belum sama dengan definisi RTRW dalam Perda RTRW Kabupaten Purworejo
(apakah definisi ini perlu disamakan dengan definisi RTRW dalam Perda RTRW Kabupaten Purworejo yang sudah ditetapkan)

22. Rencana Detail Tata Ruang Daerah yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Daerah.

23. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

24. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

25. 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.

26. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disingkat Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.

27. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disingkat Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

28. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

29. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemasaran dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

30. 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 sosial, dan kegiatan ekonomi.

31. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP.

Commented [u2]: BAHAN FASILITASI:
Definisi ini belum sama dengan definisi RDTR dalam Perda RDTR Kabupaten Purworejo
(apakah definisi ini perlu disamakan dengan definisi RTDTR Kabupaten Purworejo yang sudah ditetapkan)

Commented [u3]: BAHAN FASILITASI:
Istilah dan akronim ini hanya dipergunakan sekali dalam batang tubuh, apakah perlu dihapus dalam ketentuan umum atau tetap dicantumkan karena merupakan istilah dan akronim khusus.

SARAN:
Istilah ini hanya dipergunakan sekali dalam batang tubuh, disarankan untuk dihapus dari Keentuan Umum dan penggunaan singkatan Lisiba dalam batang tubuh agar tidak disingkat.

32. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
33. 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.
34. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
35. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk mulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
36. 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.
37. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum
38. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
39. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman.
40. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
41. Rencana tapak (*siteplan*) adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas lahan tertentu.

Pasal 2

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 3

Ruang lingkup penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. penyelenggaraan perumahan;
- b. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- c. keterpaduan prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan;
- e. konsolidasi Tanah;
- f. pendanaan; dan
- g. peran masyarakat.

BAB II

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

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

- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (4) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.

Pasal 5

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) 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) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- (3) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (4) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (5) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (6) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (7) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 6

- (1) Dalam hal penyelenggaraan perumahan bagi MBR, Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh **lembaga atau badan** yang ditugasi oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Commented [u4]: BAHAN FASILITASI:
apa yg dimaksud dengan badan/lembaga pada implementasinya di daerah
(konsultasi)

Bagian Kedua Perencanaan Perumahan

Paragraf 1 Umum

Pasal 7

- (1) Perencanaan perumahan menghasilkan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen RKP.
- (2) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan prasarana, sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (4) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 8

- (1) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup:
 - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
 - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
 - c. rencana keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. program pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:
 - a. pembangunan dan pengembangan;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (3) Perencanaan perumahan terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
 - b. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan.
- (4) 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.
- (5) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

Paragraf 2 Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 9

- (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.

(5) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.

(6) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.

(7) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan Rumah.

(8) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

(9) Setiap orang perseorangan atau badan **hukum** yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah dikenai sanksi administratif berupa:

- peringatan tertulis;
- pembatasan kegiatan usaha;
- pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- denda administratif.

(10) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Commented [u5]: BAHAN FASILITASI:
Apakah sanksi administratif ini perlu dicantumkan dalam Perda

Pasal 10

- (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) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (6) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (plumbing) bangunan Rumah.
- (7) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (8) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Bupati.

Commented [u6]: BAHAN FASILITASI:
Apakah sanksi administratif ini perlu dicantumkan dalam Perda

Pasal 11

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 12

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf b 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 13

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 harus memenuhi standar.

(2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- ketentuan umum; dan
- standar teknis.

(3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:

- kebutuhan daya tampung Perumahan;
- kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
- mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
- terhubung dengan jaringan perkotaan eksisting.

(4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- standar Prasarana;
- standar Sarana; dan
- standar Utilitas Umum.

(5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:

- jaringan jalan;
- saluran pembuangan air hujan atau drainase;
- penyediaan air minum;
- saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
- tempat pembuangan sampah.

(6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:

- ruang terbuka hijau; dan
- Sarana umum.

(7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

(8) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sampai dengan ayat (7) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan daerah ini.

(9) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- peringatan tertulis;
- pembatasan kegiatan usaha;
- pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- denda administratif.

Commented [u7]: BAHAN FASILITASI:
Apakah sanksi administratif ini perlu dicantumkan dalam Perda
(Bahan konsultasi)

(10) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 14

(1) Pemerintah Daerah melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.

(2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh Lembaga sertifikasi.

(3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

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

(5) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- peringatan tertulis;
- pembatasan kegiatan usaha;
- pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- denda administratif.

Commented [u8]: HASIL PEMBAHASAN:
Perubahan rumusan ayat, semula mendeklegasikan pengaturannya dalam Peraturan Bupati.
Masukan DINPERKIMTAN :
Pelaksanaan pengawasan tidak perlu pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati karena sudah diatur dengan peraturan perundang-undangan .

Commented [u9]: BAHAN FASILITASI:
Apakah sanksi administratif ini perlu dicantumkan dalam Perda
(Bahan konsultasi)

- (6) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Pengesahan Rencana Tapak (*Siteplan*)

Pasal 16

- (1) Perencanaan perumahan yang dilakukan oleh setiap orang perorangan dan badan hukum dengan tujuan penyediaan rumah komersial dan rumah umum wajib mendapatkan pengesahan rencana tapak (*siteplan*) dari Pemerintah Daerah.
- (2) Pengesahan rencana tapak (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
- (3) Setiap orang perorangan dan badan hukum yang akan mengajukan pengesahan rencana tapak (*siteplan*) perumahan harus memiliki izin berusaha, kesesuaian tata ruang dan bukti kepemilikan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang undangan.
- (4) Bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa sertipikat hak milik atau hak guna bangunan atas nama pelaku pembangunan/ pengembang.
- (5) Pengajuan pengesahan rencana tapak (*siteplan*) perumahan yang terdiri dari lebih dari satu sertipikat kepemilikan tanah, maka harus digabungkan menjadi sertipikat induk atas nama pelaku pembangunan/ pengembang.
- (6) Perencanaan perumahan sampai dengan 20 (dua puluh) unit dalam satu perencanaan kawasan perumahan dapat diajukan oleh pengembang perorangan dan pengembang berbadan hukum.
- (7) Perencanaan perumahan lebih dari 20 (dua puluh) unit dalam satu perencanaan kawasan perumahan harus diajukan oleh pengembang berbadan hukum.
- (8) Lahan efektif merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kavling perumahan dan permukiman maupun fasilitas lingkungan yang bersifat komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan.

(9) Lahan non efektif merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bersifat non komersial, yang sebagian dari lahan non efektif tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diserahkan kepengelolaannya kepada pemerintah Daerah.

(10) Ketentuan luas lahan efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi :

- luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas lahan efektif paling besar 70%;
- luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 60%;
- luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 55%.

Paragraf f

Perubahan/Revisi Rencana Tapak (*Siteplan*)

Pasal 17

- Rencana tapak (*siteplan*) yang telah mendapatkan pengesahan dapat dilakukan perubahan/revisi dalam hal sebagai berikut :
 - perubahan nama perumahan;
 - proporsi PSU tidak sesuai ketentuan;
 - penambahan luas lahan;
 - perubahan bentuk dan luasan kaveling;
 - penambahan atau pengurangan jumlah kaveling;
 - perubahan tipe bangunan; dan/atau
 - perubahan fungsi bangunan.
- Persyaratan dan mekanisme perubahan/revisi rencana tapak (*siteplan*) sesuai ketentuan yang berlaku dengan melampirkan rencana tapak (*siteplan*) asli yang diperoleh sebelumnya.
- Pada saat pengajuan perubahan/revisi rencana tapak (*siteplan*), pengembang tidak dapat memenuhi ketentuan proporsi PSU sesuai ketentuan yang berlaku, maka pengembang mengganti kekurangan lahan PSU di dalam atau di luar lokasi rencana tapak (*siteplan*) yang berbasan langsung dengan bidang tanah lokasi perumahan awal.
- Perubahan atau revisi rencana tapak (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan maksimal 3 (tiga) kali.

Pasal 18

- (1) Terhadap perumahan yang dibangun oleh pengembang yang tidak memiliki rencana tapak (*siteplan*) yang disahkan Pemerintah Daerah, maka pengembang dapat mengajukan pengesahan rencana tapak (*siteplan*) baru sesuai kondisi kaveling rumah dan PSU yang ada.
- (2) Ketentuan pengajuan *siteplan* baru hanya berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk perumahan yang dibangun sebelum tanggal 31 Desember 2016.

Bagian Ketiga Pembangunan Perumahan

Paragraf 1 Umum

Pasal 19

- (1) Pembangunan Perumahan meliputi:
 - a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, 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.

Pasal 20

- (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) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 21

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang, Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.
- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

Pasal 22

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) meliputi:
 - a. Perumahan skala besar; dan
 - b. Perumahan selain skala besar.
- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

Pasal 23

Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi;
- b. klasifikasi Rumah; dan
- c. komposisi.

Pasal 24

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) Daerah.
- (4) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.

Pasal 25

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas:
 - a. Rumah mewah;
 - b. Rumah menengah; dan/atau
 - c. Rumah sederhana.
- (2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya diatas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
 1. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
 2. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
 3. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.
- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:

- a. kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;
- b. kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau
- c. kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

Pasal 27

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum.
- (2) Penghitungan konversi Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. perbandingan komposisi persentase Rumah sederhana subsidi dengan Rumah sederhana nonsubsidi;
 - b. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - c. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
 - d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
- (3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:
 - a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;

- c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
- d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (time value of money); dan
- e. dana imbal jasa pengelolaan.

Paragraf 2
Pembangunan Rumah

Pasal 28

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun.
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (5) PPJB sebagaimana dilakukan setelah kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
- (7) Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan PBG;
 - c. pencabutan PBG; dan
 - d. pembongkaran bangunan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 29

Sistem PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) terdiri atas:

- a. Pemasaran; dan
- b. PPJB.

Pasal 30

(1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:

- a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
- b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun.

(2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pasal 31

(1) Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) harus memiliki paling sedikit:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan Rumah;
- d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin.

(2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana Daerah yang telah disetujui Pemerintah Daerah.

(3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Commented [u10]: Bahan konsultasi

(4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.

(5) Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:

- status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
- sertifikat hak milik satuan Rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

(6) Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat PBG.

(7) Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

(8) Pengawasan terhadap persyaratan pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan permukiman Pemerintah Daerah.

Pasal 32

(1) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat dengan memuat paling sedikit:

- nomor surat keterangan rencana Daerah;
- nomor sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
- surat dukungan dari bank/bukan bank;
- nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
- nomor dan tanggal penerbitan PBG;
- rencana tapak Perumahan atau Rumah susun;
- spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun;
- harga jual Rumah atau satuan Rumah susun;

- i. informasi yang jelas mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
- j. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.

(2) Dalam hal sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan.

(3) Penyampaian informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui: media cetak; dan/atau media elektronik.

(4) Media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat berupa brosur, selebaran, spanduk, dan/atau iklan di media massa.

(5) Media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berupa iklan dengan menggunakan sistem elektronik.

Pasal 33

(1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat Pemasaran.

(2) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat Pemasaran, pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli.

Pasal 34

(1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.

(2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:

- a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
- b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
- c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.

Pasal 35

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran.
- (2) Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan.

Pasal 36

- (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun pada saat Pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli **dan** memotong paling rendah 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
Commented [u11]: penyempurnaan redaksional
- (4) Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) **dan** memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
Commented [u12]: penyempurnaan redaksional
- (5) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis.
- (6) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau dalam hal terdapat sisa uang pembayaran setelah diperhitungkan dengan pemotongan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat pembatalan ditandatangani.

(7) Dalam hal pengembalian pembayaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak terlaksana, pelaku pembangunan dikenakan denda sebesar 1% (satu per mil) per hari kalender keterlambatan pengembalian dihitung dari jumlah pembayaran yang harus dikembalikan **dan/atau sebesar 10% (sepuluh persen)** dari total jumlah pembayaran.

Commented [u13]: bahan fasilitasi: apakah penggunaan konjungsi ini tepat

Pasal 37

- (1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
 - a. kondisi Rumah;
 - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf i;
 - c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2).
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (5) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d untuk Perumahan dibuktikan dengan:
 - a. terbangunnya Prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
 - b. lokasi pembangunan Sarana sesuai peruntukan; dan
 - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya Utilitas Umum berupa sumber listrik dan sumber air.

(6) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(7) Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan dengan:

- untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam suatu Perumahan yang direncanakan; atau
- untuk Rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah susun yang sedang dipasarkan.

(8) Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

Pasal 38

PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b paling sedikit memuat:

- identitas para pihak;
- uraian objek PPJB;
- harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- jaminan pelaku pembangunan;
- hak dan kewajiban para pihak;
- waktu serah terima bangunan;
- pemeliharaan bangunan;
- penggunaan bangunan;
- pengalihan hak;
- pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- penyelesaian sengketa.

Pasal 39

- Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB.
- Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.

Commented [u14]: HASIL PEMBAHASAN PANSUS:
Ayat (2) yang semula berbunyi
(2) Materi muatan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan daerah ini.
(materi muatan PPJB tidak perlu diatur dalam Perda karena bersifat teknis dan dinamis sesuai perkembangan hukum dan peraturan perundangan)

(3) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.

(4) Dalam hal calon pembeli merupakan MBR, honorarium atas jasa hukum notaris ditetapkan sebesar 1% (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

(1) Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.

(2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.

(3) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.

(4) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Pasal 41

(1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- peringatan tertulis;
- pembekuan Perizinan Berusaha;
- pencabutan insentif; dan
- denda administratif.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Tanggung Jawab Pembangunan Rumah

Pasal 42

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan:
 - a. Rumah umum;
 - b. Rumah khusus; dan
 - c. Rumah negara.
- (2) Pembangunan Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (3) Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 43

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
 - a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
 - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Commented [u15]: Bahan konsultasi Lembaga atau badan yang dimaksud apakah dinas terkait

Paragraf 4
Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 44

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.

(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:

- kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
- keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
- ketentuan teknis pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5
Peningkatan Kualitas perumahan

Pasal 45

- Peningkatan kualitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap kondisi atas penurunan kualitas Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara peningkatan kualitas perumahan diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 46

Pemanfaatan Perumahan meliputi:

- pemanfaatan Rumah;
- pemanfaatan Prasarana dan Sarana perumahan; dan
- pelestarian Rumah, perumahan, serta prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

- Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 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) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah; dan
- c. denda administratif.

(5) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 48

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf b dilakukan:

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

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 49

(1) Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap:

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

(2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan Pemerintah Pusat dalam bentuk:

- a. perizinan;
- b. penertiban; dan/atau
- c. penataan.

Commented [u16]: BAHAN FASILITASI:
Apakah sanksi administrative ini perlu diatur dalam Perda (konsultasi)

Pasal 50

Dalam melaksanakan pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Bupati dapat membentuk Tim Pengendali dengan melibatkan Perangkat Daerah terkait yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 51

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

Pasal 52

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan perumahan dengan rencana tata ruang wilayah, perencanaan perumahan, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin pembangunan Perumahan yang layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.

Pasal 53

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertifikat laik fungsi.

(2) Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.

(3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan sertifikat laik fungsi.

(4) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

BAB III

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Arahan pengembangan Kawasan permukiman

Pasal 54

(1) Arahan pengembangan kawasan permukiman meliputi:

- hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
- keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
- keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
- keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
- keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- lembaga yang mengordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.

(2) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:

- hubungan antara pengembangan perumahan sebagai bagian dari kawasan permukiman; dan
- kemudahan penyediaan pembangunan perumahan sebagai bagian dari kawasan permukiman.

Paragraf 1
Hubungan Antarkawasan Fungsional
Sebagai Bagian Lingkungan Hidup Di Luar Kawasan Lindung

Pasal 55

- (1) Hubungan antarkawasan, fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a dilakukan untuk mewujudkan keterpaduan dan sinergi fungsi antarkawasan yang saling mendukung kegiatan budidaya.
- (2) Hubungan antarkawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam kawasan budi daya 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 rencana tata ruang wilayah.
- (4) Hubungan antarkawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pemanfaatan kawasan permukiman sebagai Lingkungan Hunian sesuai peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang wilayah;
 - 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.

Paragraf 2
Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan
Dengan Lingkungan Hunian perdesaan

Pasal 56

- (1) Keterkaitan Lingkungan, Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjaga:
 - a. hubungan fungsional antara peran perkotaan dengan perdesaan yang saling mendukung;
 - b. keserasian dan keseimbangan kualitas pembangunan perkotaan dengan perdesaan; dan
 - c. fungsi Kawasan perdesaan dan Kawasan perkotaan yang sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama yang bukan pertanian.
- (4) Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam.
- (5) 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.

Paragraf 3

Keterkaitan Antara Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan Dan pengembangan Kawasan perkotaan

Pasal 57

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf c dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perkotaan yang telah ditetapkan.
- (2) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sesuai dengan peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan perkotaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya; dan
 - b. mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama bukan pertanian.
- (4) Pengembangan Kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Kawasan perkotaan yang menjadi bagian wilayah Daerah.
- (5) 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 sisteri 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 antarwilayah administratif dan
- e. pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan.

Paragraf 4

**Keterkaitan Antara pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan
Dan pengembangan Kawasan perdesaan**

Pasal 58

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf d dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perdesaan yang telah ditetapkan.
- (2) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sesuai dengan peraturan zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan perdesaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya melalui; dan
 - b. mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan perdesaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan bud'ida lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam.
- (4) Pengembangan Kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Kawasan perdesaan yang menjadi bagian wilayah kabupaten.
- (5) 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.

Paragraf 5

Keserasian Tata Kehidupan Manusia Dengan Lingkungan Hidup

Pasal 59

- (1) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf e dilakukan untuk mewujudkan tata kehidupan manusia yang serasi dengan lingkungan hidup.
- (2) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjaga berbagai kegiatan manusia dalam rangka mencapai keberlanjutan kehidupan manusia.

Paragraf 6

**Keseimbangan Antara Kepentingan publik
Dan Kepentingan Setiap Orang**

Pasal 60

- (1) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang sebagaimana dirnaksud dalam Pasal 54 ayat (1) 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.

Paragraf 7

Lembaga Yang Mengoordinasikan Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 61

- (1) Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf g merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan permukiman di tingkat Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan dan tugas kelompok kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua
Penyelenggaraan**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 62

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 63

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman 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.

(3) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

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

(4) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Commented [u17]: Bahan konsultasi

Paragraf 2 Perencanaan

Pasal 64

Perencanaan kawasan permukiman dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 65

(1) Perencanaan kawasan permukiman mencakup:

- a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
- b. mitigasi bencana; dan
- c. penyediaan atau peningkatan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan setiap orang.

(3) Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen RKP.

Pasal 66

(1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (3) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

(2) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan permukiman;
- rencana Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
- rencana keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan Permukiman.

(3) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.

(4) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

(5) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 67

(1) Rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:

- perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
- perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan; dan/ atau
- perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.

(2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:

- menentukan sebaran Permukiman dan perumahan perkotaan berdasarkan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
- merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan perkotaan.

Pasal 68

(1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) huruf a dimaksudkan untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian perkotaan yang telah terbangun.

(2) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan rencana:

- peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
- peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
- peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;
- pencegahan terhadap tumbuhnya perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
- pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

(3) Penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui:

- kajian fungsi dan peranan perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perkotaan;
- identifikasi potensi Lingkungan Hunian perkotaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
- kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dalam mendukung fungsi dan peranan perkotaan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan
- rumusan indikasi program efisiensi Lingkungan Hunian perkotaan.

(4) Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi:

- identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
- identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai alokasi rencana tata ruang Kawasan Perkotaan dan standar teknis;
- arahan peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
- arahan penyediaan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada;
- indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum; dan

- f. indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum.

(5) Rencana peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi:

- a. identifikasi kinerja kapasitas prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
- b. kajian keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan sesuai rencana tata ruang Kawasan perkotaan dan standar teknis;
- c. arahan peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang ada; dan
- d. indikasi program penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada secara terpadu.

(6) Rencana pencegahan terhadap tumbuhnya perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berisi:

- a. arahan pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan permukiman Kumuh pada lokasi tidak kumuh;
- b. indikasi program pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi; dan
- c. indikasi program pendampingan dan pelayanan informasi.

(7) Rencana pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan melalui pemberian arahan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 69

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) huruf b dimaksudkan untuk membangun Lingkungan Hunian baru perkotaan pada kawasan Permukiman sesuai RTRW Daerah.

(2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:

- rencana penyediaan lokasi permukiman;
- rencana penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
- rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

(3) Rencana penyediaan lokasi permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:

- identifikasi lokasi permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
- identifikasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi permukiman baru perkotaan;
- arah penyeediaan tanah permukiman baru perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/ atau setiap orang; dan
- indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru perkotaan sesuai rencana tata ruang.

(4) Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:

- identifikasi kondisi prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi permukiman baru perkotaan;
- identifikasi kebutuhan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum permukiman pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perkotaan;
- rencana integrasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru perkotaan dengan prasana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
- indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum permukiman pada lokasi Permukiman baru perkotaan oleh Pemerintah Daerah dan/ atau setiap orang.

(5) Rencana lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

- identifikasi rencana lokasi jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perkotaan; dan
- indikasi program penyediaan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan.

Pasal 70

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) meliputi perencanaan:
 - a. Lingkungan Hunian baru skala besar dengan Kasiba; dan
 - b. Lingkungan Hunian baru bukan skala besar dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Lingkungan Hunian baru skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.
- (3) Lingkungan Hunian baru bukan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya diselesaikan dengan jangka waktu tertentu.
- (4) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau **Kasiba** menjadi satuan lingkungan Perumahan atau **Lisiba sebagaimana dimaksud pada ayat (1)** dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (5) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 71

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) didahului dengan **penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru yang diusulkan oleh Perangkat Daerah terkait**. Lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan Bupati.

Commented [u18]: BAHAN FASILITASI:
Istilah Lisiba hanya digunakan 1x dalam batang tubuh (apakah singkatan ini perlu diberi definisi dalam ketentuan umum) istilah Lisiba juga tidak digunakan dalam ayat (1) yg diacu ayat (4) ini.

Commented [u19]: BAHAN FASILITASI:
apakah rumusan ayat yg mengatur sanksi administratif ini sudah tepat

(2) Penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan:

- rencana pembangunan perkotaan atau perdesaan;
- rencana penyediaan tanah; dan
- analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.

Pasal 72

(1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan.

(2) Perencanaan pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara penyusunan:

- rencana rehabilitasi;
- rencana rekonstruksi; atau
- rencana peremajaan.

Pasal 73

(1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf a merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai.

(2) Rencana rehabilitasi mencakup:

- identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- identifikasi aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi; dan
- indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Pasal 74

(1) Rekonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf b merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru dengan sasaran utama menumbuh kembangkan kegiatan perekonomian, sosial, dan budaya.

(2) Rencana rekonstruksi mencakup:

- identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi; dan
- indikasi program pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/ atau setiap orang.

Pasal 75

(1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf c merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh.

(2) Rencana peremajaan mencakup:

- identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan;
- identifikasi aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan; dan
- indikasi program pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Pasal 76

(1) Perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:

- perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
- perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
- perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.

(2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:

- menentukan sebaran permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan rencana Peraturan Zonasi; dan
- merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan perdesaan.

Pasal 77

- (1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (l) huruf a dimaksudkan mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian perdesaan yang telah terbangun.
- (2) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan rencana:
 - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - c. peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;
 - d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya; dan
 - e. peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan.
- (3) Rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
 - a. identifikasi fungsi dan peranan perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perdesaan;
 - b. identifikasi potensi Lingkungan Hunian perdesaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
 - c. arahan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dalam mendukung fungsi dan peranan perdesaan, melalui efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif; dan
 - d. indikasi program peningkatan efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif.
- (4) Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
 - a. identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan yang ada;

- b. identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan sesuai perhitungan dan proyeksi populasi rencana tata ruang Kawasan perdesaan dan standar teknis;
- c. arahan peningkatan pelayanan lingkungan perdesaan yang ada;
- d. arahan penyediaan pelayanan lingkungan perdesaan yang belum ada;
- e. indikasi program peningkatan pelayanan lingkungan perdesaan yang ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- f. indikasi program penyediaan pelayanan lingkungan perdesaan yang belum ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(5) Rencana peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

- a. identifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang ada;
- b. identifikasi keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan sesuai rencana tata ruang Kawasan perdesaan dan standar teknis;
- c. arahan peningkatan keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang ada; dan
- d. arahan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang belum ada secara terpadu.

(6) Rencana penetapan bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d mencakup:

- a. identifikasi bagian lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan didorong pengembangannya sesuai arahan tata ruang Kawasan perdesaan;
- b. arahan pembatasan pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan berupa pembatasan intensitas dan pembatasan kegiatan tertentu melalui pengenaan disinsentif dan pengenaan sanksi; dan
- c. arahan pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan berupa peningkatan intensitas dan pengembangan kegiatan tertentu melalui pemberian insentif.

(7) Rencana peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e mencakup:

- identifikasi kondisi alam yang dimiliki;
- identifikasi potensi sumber daya perdesaan yang dimiliki;
- arahan peningkatan kelestarian alam dan sumber daya perdesaan melalui pengendalian dampak lingkungan; dan
- indikasi program pengendalian dampak lingkungan.

Pasal 78

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf b dimaksudkan membangun Lingkungan Hunian baru perdesaan yang belum terbangun pada kawasan peruntukan Permukiman sesuai rencana tata ruang wilayah.

(2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:

- rencana penyediaan lokasi permukiman;
- rencana penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman;
- rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

(3) Rencana penyediaan lokasi permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:

- identifikasi lokasi permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
- identifikasi penguasaan tanah pada lokasi Permukiman baru perdesaan;
- arahan penyediaan tanah permukiman baru perdesaan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/ atau setiap orang; dan
- indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru sesuai rencana tata ruang.

(4) Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:

- identifikasi kondisi prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi permukiman baru perdesaan;

- b. identifikasi kebutuhan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum permukiman pada lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perdesaan;
- c. rencana integrasi prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru perdesaan dengan prasana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
- d. indikasi program penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum permukiman pada lokasi Permukiman baru perdesaan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

(5) Rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

- a. identifikasi rencana lokasi jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan perdesaan; dan
- b. indikasi program penyediaan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perdesaan.

Pasal 79

(1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perdesaan.

(2) Perencanaan pembangunan kembali dilakukan dengan cara penyusunan:

- a. rencana rehabilitasi;
- b. rencana rekonstruksi; atau
- c. rencana peremajaan.

(3) Rencana rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:

- a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- b. identifikasi aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- c. arahan pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang; dan
- d. indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan.

(4) Rencana rekonstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:

- identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- arahan pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang; dan
- indikasi program rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan.

(5) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

- identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;
- identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;
- arahan pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang; dan
- indikasi program peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan.

Paragraf 3
Pembangunan

Pasal 80

(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) 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 Daerah dan/atau Badan Hukum.

(5) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- peringatan tertulis;
- pembekuan Perizinan Berusaha;
- pengabatan insentif; dan
- denda administratif.

(6) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d paling tinggi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 81

Pembangunan kawasan Permukiman terdiri atas:

- Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan; dan
- Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan

Pasal 82

(1) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 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:

- pengembangan Lingkungan Hunian;
- pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
- pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

(3) Pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:

- peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan;
- peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
- 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 berketeraan 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 83

(1) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b dilakukan untuk:

- a. mendukung perwujudan Lingkungan Hunian perdesaan berkelanjutan yang memiliki ketahanan ekologi, sosial, dan ekonomi; dan
- b. meningkatkan koneksi dan keterkaitan ekonomi Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan.

(2) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

- a. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
- b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
- c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.

(3) Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:

- peningkatan kelestarian alam dan efisiensi potensi sumber daya pada Lingkungan Hunian perdesaan;
- pembatasan pengembangan dan/atau mendorong pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan;
- peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
- peningkatan koneksi Lingkungan Hunian perdesaan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
- peningkatan hubungan kegiatan ekonomi hulu di Lingkungan Hunian perdesaan dengan kegiatan ekonomi hilir di Lingkungan Hunian perkotaan;
- peningkatan kualitas dan kuantitas serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;
- pengembangan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
- pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

(4) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:

- penyediaan lokasi Permukiman perdesaan;
- penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
- pembentukan koneksi Lingkungan Hunian perdesaan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
- pembangunan basis ekonomi hulu di permukiman perdesaan untuk mendukung kegiatan ekonomi hilir Lingkungan Hunian perkotaan;
- pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perdesaan; dan
- pembangunan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat.

(5) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

- rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan;
- rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan; atau
- peremajaan pada Lingkungan Hunian perdesaan.

Paragraf 4
Pemanfaatan

Pasal 84

(1) Pemanfaatan kawasan Permukiman dilakukan untuk:

- menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW Daerah dan
- mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan Permukiman.

(2) Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan;
- pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Pasal 85

(1) Pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) huruf a dan huruf b dilakukan melalui:

- pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
- pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
- pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

(2) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:

- peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
- peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;
- peningkatan keterpaduan perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- 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:

- kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
- keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
- kesesuaian lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Paragraf 5
Pengendalian

Pasal 86

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan 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.

Pasal 87

- (1) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf a dilakukan untuk menjamin:
 - a. pemenuhan kebutuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan proyeksi pertumbuhan penduduk, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta alokasi ruang yang ditetapkan dalam RTRW Daerah;
 - b. kesesuaian peruntukan dan intensitas perumahan dan Kawasan Permukiman dengan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi;
 - c. keterpaduan rencana penyediaan prasarana, Sarana dan Utilitas Umum berdasarkan hierarkinya sesuai dengan struktur ruang dan standar pelayanan minimal.
- (2) Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan dengan:
 - a. mengawasi rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
 - b. memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung.
- (3) Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam penyusunan RKP yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.

Pasal 88

- (1) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan kawasan Permukiman.

(2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.

(3) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:

- menjamin kualitas fisik dan fungsional kawasan Permukiman;
- menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan Permukiman dengan RKP; dan
- menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan Permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 89

Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) meliputi kegiatan:

- pemantauan;
- evaluasi; dan
- pelaporan.

Pasal 90

(1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap pembangunan kawasan permukiman yang dilakukan secara:

- langsung;
- tidak langsung; dan/atau
- melalui laporan masyarakat.

(2) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan kawasan Permukiman dengan perizinan yang diberikan.

(3) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara rencana pembangunan yang disusun oleh pelaku pembangunan dengan rencana pembangunan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

(4) Pemantauan melalui laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sesuai dengan mekanisme peran masyarakat dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(5) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 91

(1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf a ditindaklanjuti melalui evaluasi untuk menilai tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan Permukiman secara terukur dan objektif.

(2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai hasil pemantauan.

(3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan rekomendasi yang dikeluarkan oleh satuan kerja perangkat daerah atau instansi pemerintah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 92

(1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (3) disusun dalam bentuk pelaporan.

(2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara berjenjang sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 93

Pengendalian pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c dilakukan dengan:

- a. pemberian insentif untuk mendorong pengembangan kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang;
- b. pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang; dan
- c. pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan kawasan permukiman.

Pasal 94

- (1) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 huruf a berupa:
 - a. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. pembangunan serta pengadaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/ atau
 - e. kemudahan prosedur perizinan.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 huruf b berupa:
 - a. pengenaan retribusi daerah;
 - b. pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - c. pengenaan kompensasi; dan/atau
 - d. pengenaan sanksi sesuai undang-undang di bidang Perumahan dan Kawasan permukiman.
- (2) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

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

Pasal 96

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.

(2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

(4) Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 97

(1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

(3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:

- Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Pusat;
- Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
- Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
- Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.

(4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 98

- (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 99

- (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.

Pasal 100

- (1) Pemeliharaan Rumah dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.

- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Pasal 101

- (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.

Bagian Ketiga
Perbaikan

Pasal 102

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

Pasal 103

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

Pasal 104

- (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 tanggung jawab penyelenggara pembangunan.

Pasal 105

(1) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman dilakukan oleh 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 106

Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan harus memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

BAB VI

KONSOLIDASI TANAH

Commented [u20]: Penyesuaian urutan BAB dan Pasal karna da penghapusan BAB

Pasal 107

Konsolidasi Tanah dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

Pasal 108

- (1) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di perdesaan.
- (2) Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah,

Pasal 109

- (1) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW Daerah, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

Pasal 110

- (1) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah yang terletak di Daerah dilakukan oleh Bupati.
- (2) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan izin lokasi.

Pasal 111

Konsolidasi Tanah bagi Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman diutamakan bagi:

- a. Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- b. Permukiman yang tumbuh pesat secara alami;
- c. Permukiman yang mulai tumbuh;
- d. kawasan yang direncanakan menjadi Permukiman baru;
- e. kawasan yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah Permukiman; dan/atau
- f. pembangunan kembali Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkena bencana alam, kebakaran, atau kerusuhan sosial.

BAB VII

PENDANAAN

Pasal 112

Sumber dana untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman berasal dari:

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

Commented [u21]: HASIL PEMBAHASAN PANSUS:
Penyempurnaan rumusan dengan menghilangkan Frasa "dan tidak mengikat" karena dimungkinkan sumber dana berasal dari "Hibah Terikat" yang berisifat mengikat

BAB VIII

PERAN MASYARAKAT

Pasal 113

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 114

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;

- d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

(2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari unsur:

- a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman dan Perangkat Daerah terkait;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Commented [u22]: HASIL PEMBAHASAN:
Penyempurnaan redaksional dengan mengutamakan OPD Teknis dan OPD terkait (semula menggunakan istilah "Insansi Pemerintah" yg tidak tepat digunakan dalam konteks Pemerintah Daerah dalam ayat ini)

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 115

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini:

- a. perizinan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang telah diterbitkan, dinyatakan tetap berlaku;
- b. Permohonan izin terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman yang telah diajukan dan masih dalam proses penerbitan izin, disesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Commented [u23]: BAHAN FASILITASI:
Mohon koreksi, revisi dan masukannya terkait rumusan ketentuan peralihan ini, agar tidak menimbulkan permasalahan dalam masa transisi berlakunya Praturan Daerah ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 116

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purworejo
pada tanggal

BUPATI PURWOREJO,

YULI HASTUTI

Diundangkan di Purworejo
pada tanggal

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PURWOREJO,

R. ACHMAD KURNIAWAN KADIR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO TAHUN ... NOMOR

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH:

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
NOMOR TAHUN ...

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Kebutuhan setiap orang di Kabupaten Purworejo untuk memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar Masyarakat maka Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo bertanggung jawab melindungi melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini sebagaimana tercantum dalam hak konstitusional warga negara dalam 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.

Pengaturan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dengan pendelegasian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 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.

Dengan mekanisme pengaturan tersebut memunculkan peluang bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo untuk memberikan pengaturan teknis terkait:

- a. penyelenggaraan perumahan;
- b. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- c. keterpaduan prasarana, Sarana, Utilitas Umum Penrmahan dan Kawasan permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan;
- e. pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan Kumuh dan permukiman fumuh;
- f. konsolidasi Tanah;
- g. pendanaan; dan
- h. peran masyarakat.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup Jelas

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
 Cukup jelas.
Pasal 25
 Cukup jelas.
Pasal 26
 Cukup jelas.
Pasal 27
 Cukup jelas.
Pasal 28
 Cukup jelas.
Pasal 29
 Cukup jelas.
Pasal 30
 Cukup jelas.
Pasal 31
 Cukup jelas.
Pasal 32
 Cukup jelas.
Pasal 33
 Cukup jelas.
Pasal 34
 Cukup jelas.
Pasal 35
 Cukup jelas.
Pasal 36
 Cukup jelas.
Pasal 37
 Cukup jelas.
Pasal 38
 Cukup jelas.
Pasal 39
 Cukup jelas.
Pasal 40
 Cukup jelas.
Pasal 41
 Cukup jelas.
Pasal 42
 Cukup jelas.
Pasal 43
 Cukup jelas.
Pasal 44
 Cukup jelas.
Pasal 45
 Cukup jelas.
Pasal 46
 Cukup jelas.
Pasal 47
 Cukup jelas.

Pasal 48
 Cukup jelas.
Pasal 49
 Cukup jelas.
Pasal 50
 Cukup jelas.
Pasal 51
 Cukup jelas.
Pasal 52
 Cukup jelas.
Pasal 53
 Cukup jelas.
Pasal 54
 Cukup jelas.
Pasal 55
 Cukup jelas.
Pasal 56
 Cukup jelas.
Pasal 57
 Cukup jelas.
Pasal 58
 Cukup jelas.
Pasal 59
 Cukup jelas.
Pasal 60
 Cukup jelas.
Pasal 61
 Cukup jelas.
Pasal 62
 Cukup jelas.
Pasal 63
 Cukup jelas.
Pasal 64
 Cukup jelas.
Pasal 65
 Cukup jelas.
Pasal 66
 Cukup jelas.
Pasal 67
 Cukup jelas.
Pasal 68
 Cukup jelas.
Pasal 69
 Cukup jelas.
Pasal 70
 Cukup jelas.
Pasal 71
 Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.
Pasal 73
Cukup jelas.
Pasal 74
Cukup jelas.
Pasal 75
Cukup jelas.
Pasal 76
Cukup jelas.
Pasal 77
Cukup jelas.
Pasal 78
Cukup jelas.
Pasal 79
Cukup jelas.
Pasal 80
Cukup jelas.
Pasal 81
Cukup jelas.
Pasal 82
Cukup jelas.
Pasal 83
Cukup jelas.
Pasal 84
Cukup jelas.
Pasal 85
Cukup jelas.
Pasal 86
Cukup jelas.
Pasal 87
Cukup jelas.
Pasal 88
Cukup jelas.
Pasal 89
Cukup jelas.
Pasal 90
Cukup jelas.
Pasal 91
Cukup jelas.
Pasal 92
Cukup jelas.
Pasal 93
Cukup jelas.
Pasal 94
Cukup jelas.
Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.
Pasal 97
Cukup jelas.
Pasal 98
Cukup jelas.
Pasal 99
Cukup jelas.
Pasal 100
Cukup jelas.
Pasal 101
Cukup jelas.
Pasal 102
Cukup jelas.
Pasal 103
Cukup jelas.
Pasal 104
Cukup jelas.
Pasal 105
Cukup jelas.
Pasal 106
Cukup jelas.
Pasal 107
Cukup jelas.
Pasal 108
Cukup jelas.
Pasal 109
Cukup jelas.
Pasal 110
Cukup jelas.
Pasal 111
Cukup jelas.
Pasal 112
Cukup jelas.
Pasal 113
Cukup jelas.
Pasal 114
Cukup jelas.
Pasal 115
Cukup jelas.
Pasal 116
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO NOMOR :....

LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PURWOREJO
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

STANDAR TEKNIS HASIL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
A	STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH KOMERSIAL DAN RUMAH UMUM	
1	Pemilihan Lokasi Rumah	<p>Pemilihan lokasi perumahan dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lokasi rumah harus sesuai dengan peruntukan lahan dalam rencana tata ruang yang berlaku. b) Mematuhi ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berlaku. c) Mematuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang berlaku meliputi KDB, KLB, KDH, luas kaveling minimum, dan jumlah lantai. d) Peil lantai rumah paling sedikit 20 cm di atas peil kaveling. e) Panjang deret rumah maksimum 60 m. f) Mematuhi ketentuan khusus tata ruang yang berlaku
2	Ketentuan luas dan dimensi kaveling	<p>Luas dan dimensi kaveling dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Luas lahan/kaveling efektif 54 – 200 m² atau sesuai ketentuan lain yang diatur dalam rencana tata ruang. b) Luas lahan/kaveling efektif untuk rumah umum atau subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. c) Lebar muka depan kaveling rumah minimal 5 meter. d) Lebar muka depan kaveling kios minimal 3 meter. e) Lebar muka depan kaveling ruko minimal 4 meter. f) Pecah sertifikat bidang tanah perumahan dapat dilakukan apabila proporsi PSU telah memenuhi minimal 30% dari luas total lahan perumahan yang diajukan dan lebar ROW jalan perumahan minimal 5,0 meter.

Commented [u24]: Disesuaikan dengan penggunaan istilah dalam Pasal

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
3	Perancangan Rumah	<p>Perancangan rumah dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (plumbing) bangunan rumah sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku. b) Luas lantai bangunan minimal satu rumah untuk mewujudkan rumah layak huni adalah 36 m². Luas lantai bangunan minimal satu rumah umum atau subsidi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
B	STANDAR PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PADA RUMAH KOMERSIAL DAN RUMAH UMUM	
1	Lokasi	<p>Ketinggian lahan diutamakan kurang dari 1.000 m di atas permukaan laut dan kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tidak diperlukan rekayasa untuk perumahan yang terletak pada area bermorfologi datar landai dengan kemiringan 0% - 8%. b) diperlukan rekayasa teknis untuk lahan perumahan yang berada pada area dengan kemiringan 8% - 15%.
2	Prasarana	
	a) Jaringan jalan	<p>Penyediaan jaringan jalan dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jaringan jalan dalam lingkungan perumahan meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - jalan masuk, dan - jalan perumahan 2) Jalan masuk dengan ketentuan : <ul style="list-style-type: none"> - merupakan jalan eksisting yang langsung menghubungkan dengan lokasi perumahan; - fungsi jalan pada jalan masuk mengacu pada rencana tata ruang atau penetapan daerah yang berlaku; - setiap persil lahan dan/atau bangunan baik yang dibangun masyarakat, pemerintah, ataupun untuk tujuan komersial yang berbasan langsung dengan jalan masuk wajib mematuhi ketentuan garis sempadan sesuai peraturan perundangan daerah yang berlaku; dan

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
		<ul style="list-style-type: none"> - jalan eksisting di depan sepanjang bidang tanah perumahan apabila memiliki Ruang Milik Jalan (Rumija) kurang dari 5,0 meter maka pengembang diwajibkan melakukan pelebaran dan hasil pelebaran dihitung sebagai pemenuhan PSU. <p>3) Jalan perumahan dengan Ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - merupakan jalan di tengah lokasi rencana pembangunan perumahan komersial oleh pengembang; - jalan perumahan dengan lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) minimal 5 (lima) meter dan perkerasan badan jalan minimal 4 (empat) meter; dan - Pada perumahan yang tidak dapat membentuk jalan memutar maka harus menyediakan ruang manuver kendaraan roda empat (<i>culdesac</i>) dengan ukuran minimal 5 m x 5 m.
	b) Jaringan saluran pembuangan air limbah	<p>Penyediaan jaringan saluran pembuangan air limbah dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jaringan air limbah dan air kotor berfungsi mengalirkan air buangan rumah tangga menuju pengolahan air limbah. 2) Penanganan air limbah dan air kotor dapat dilakukan secara komunal maupun setempat. 3) Saluran pembuangan air limbah yang disalurkan ke sistem pengolahan air limbah komunal harus tersedia dan terpisah dari saluran drainase. 4) Sumur resapan dari pengolahan air limbah ditempatkan pada jarak minimal 8 m dari sumur air dangkal. 5) Perencanaan instalasi pengolah air limbah harus sesuai dengan standar yang berlaku. 6) Penduduk yang terlayani diwajibkan membentuk kelompok masyarakat pengelola IPAL komunal. 7) Tidak diperbolehkan membuang air limbah ke saluran irigasi.
	c) Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)	<p>Penyediaan jaringan saluran pembangunan air hujan (drainase) dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Drainase perumahan berfungsi sebagai pengatus yang harus terintegrasi dengan sistem jaringan makro dari wilayah regional yang lebih luas dan apabila tidak memungkinkah harus dilengkapi sumur resapan air hujan atau kolam penampungan yang berkapasitas cukup.

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
		<ol style="list-style-type: none"> 2) Kapasitas drainase mampu menghindarkan kawasan perumahan dari banjir 3) Sistem drainase perumahan mudah dalam pemeliharaan dan berwawasan lingkungan antara lain menggunakan pola sumur resapan. 4) Pada lokasi perumahan yang tidak dilalui jaringan drainase eksisting, maka pematusan air hujan dengan menyediakan sumur resapan yang memadai. 5) Persyaratan bentuk dan ukuran sumur resapan air hujan sesuai ketentuan teknis yang berlaku. 6) Pada drainase yang berupa saluran tertutup disediakan lubang yang berjarak cukup untuk mengalirkan limpasan air hujan agar tidak menyebabkan genangan dan bak kontrol untuk memudahkan pembersihan saluran. 7) Setiap depan kaveling bangunan harus terlayani oleh saluran drainase.
	d) Tempat pembuangan sampah	<p>Penyediaan tempat pembuangan sampah dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Setiap kawasan perumahan wajib terlayani sistem pengelolaan sampah meliputi penyediaan sarana pemilahan dan pewadahan, sarana pengangkut, serta lembaga pengelola sampah. 2) Lembaga pengelolaan sampah dibentuk/ditunjuk oleh organisasi masyarakat setempat dengan fungsi mengelola sampah dari sumber penghasil hingga ke pembuangan sementara/akhir. 3) Pembiayaan pengelolaan sampah perumahan bersumber dari iuran warga. 4) Ketentuan teknis mengenai pengelolaan sampah di perumahan dilaksanakan berdasarkan penjelasan teknis mengenai penyelenggaraan prasarana dan sarana persampahan dalam penanganan sampah rumah tangga dan sampah sejenis rumah tangga. 5) Setiap rumah harus menyediakan 2 tempat sampah (organik dan non organik) terbuat dari plastik yang mudah dibersihkan, diangkat, diputar, dan ditumpahkan. 6) Mekanisme pengelolaan sampah perumahan berupa pemilahan sampah organik dan anorganik serta menerapkan konsep 3R (<i>Reduce, Reuse, Recycle</i>).

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
3	Sarana	
	a) Sarana pelayanan umum dan pemerintahan	<p>Penyediaan sarana pelayanan umum dan pemerintahan dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Menyediakan sarana balai pertemuan apabila memenuhi penduduk pendukung 2.500 jiwa atau memenuhi kriteria pembentukan unit RW.
	b) Sarana peribadatan	<p>Penyediaan sarana peribadatan dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Menyediakan sarana peribadatan berupa mushola apabila memenuhi penduduk pendukung 250 jiwa atau 63 unit hunian dalam satu kawasan perumahan dengan luas lahan minimal 100 m². 2) Penyediaan sarana peribadatan agama lain sesuai peraturan yang berlaku atau norma, adat, kebiasaan setempat.
	c) Sarana Rekreasi dan olahraga	<p>Penyediaan sarana rekreasi dan olahraga dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Menyediakan daerah terbuka berupa taman bermain anak-anak dan lapangan olahraga apabila memenuhi penduduk pendukung 2.500 jiwa atau memenuhi kriteria pembentukan unit RW.
	d) Sarana pemakaman	<p>Penyediaan sarana pemakaman dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) menyediakan lahan pemakaman dengan luas minimal 2% dari total luas lahan perumahan; b) pengembang dapat menyediakan lahan makam di luar lokasi perumahan atau mengganti tanah makam tersebut dengan uang senilai 2% dari total luas lahan perumahan dikalikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah tertinggi atau harga pasar pada lokasi perumahan kepada rekening kas umum daerah Kabupaten Purworejo. c) Penilaian dilakukan oleh Perangkat Daerah yang berwenang d) dana penggantian penyediaan makam hanya dapat digunakan untuk penyediaan lahan makam. e) pemilihan lokasi pemakaman di luar lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan; dan f) penyediaan lahan makam sebagaimana dimaksud huruf a) dapat dihitung sebagai bagian dari penyediaan ruang terbuka hijau publik.

Commented [u25]: Konfirmasi dengan BPKPAD

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
	e) Sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH)	<p>Penyediaan Sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dengan ketentuan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) penyediaan ruang terbuka hijau skala lingkungan/ permukiman berfungsi dalam aspek ekologis (tempat tumbuh tanaman/pohon, pengatur iklim mikro, peneduh, produsen oksigen, dan penyerap air hujan) dan aspek estetika lingkungan serta dilarang untuk dilakukan perkeraaan lahan dan pengalihan selain fungsi dimaksud; b) penyediaan ruang terbuka hijau publik pada setiap perencanaan pembangunan perumahan pengembang dengan jumlah sampai dengan 100 (seratus) unit dengan standar minimal 1 (satu) m²/penduduk yang dilengkapi pohon pelindung dan tanaman; dan c) penyediaan ruang terbuka hijau publik pada setiap perencanaan pembangunan perumahan pengembang dengan jumlah lebih dari 100 (seratus) unit minimal 20% (dua puluh persen) dari total luas lahan yang dilengkapi pohon pelindung dan tanaman. d) Penyediaan RTH publik harus dapat diakses melalui jalan, tidak menutup muka depan kaveling, tidak berada dibelakang kaveling, dan tidak dikelilingi kaveling efektif.
	f) Sarana parkir	<p>Penyediaan sarana parkir dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Penyediaan sarana perniagaan pada kawasan perumahan wajib menyediakan sarana lahan parkir sesuai standar ruang parkir yang berlaku dan mampu mengakomodir kendaraan roda empat.
4	Utilitas Umum	
	a) Jaringan air bersih	<p>Penyediaan jaringan air bersih dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jaringan air bersih dipenuhi dari perusahaan daerah atau penyediaan sistem setempat. 2) Penyediaan air tanah artesis harus mendapatkan izin dari pemerintah daerah. 3) Memenuhi persyaratan : <ul style="list-style-type: none"> - kebutuhan 60-100 liter per orang per hari, dan - pemenuhan kualitas air sesuai standar.
	b) Jaringan listrik	<p>Penyediaan jaringan air bersih dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sumber penyediaan daya listrik dalam lingkungan perumahan berasal dari jaringan perusahaan listrik negara.

NO	ASPEK	STANDAR TEKNIS
		<p>2) Kebutuhan daya listrik rumah sesuai ketentuan peraturan perundangan.</p> <p>3) Penyediaan daya listrik pada setiap rumah dan lingkungan perumahan harus sesuai Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL); dan.</p> <p>4) Penempatan tiang listrik dapat menggunakan lahan pada ruang milik jalan.</p>
	c) Jaringan telepon	<p>Penyediaan jaringan telepon dengan ketentuan :</p> <p>1) lokasi/kawasan perumahan tercakup dalam jangkauan sinyal jaringan telekomunikasi nirkabel berupa radio, televisi, telepon, dan internet; dan</p> <p>2) pemenuhan jaringan telekomunikasi dapat dengan penyediaan jaringan kabel dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.</p>
	d) Pemadam kebakaran	<p>Penyediaan pemadam kebakaran dengan ketentuan :</p> <p>a) perencanaan kawasan perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran;</p> <p>b) akses mobil pemadam kebakaran berupa penyediaan jalan masuk dan jalan perumahan sebagaimana diatur dalam peraturan ini; dan</p> <p>c) dapat disediakan alat pemadam api ringan dan/atau hidran kebakaran pada kawasan yang dilalui jaringan air perpipaan.</p>
	e) Sarana penerangan jalan umum	<p>Penyediaan Sarana penerangan jalan umum dengan ketentuan :</p> <p>1) seluruh bagian kawasan perumahan wajib mendapatkan layanan lampu PJU;</p> <p>2) penyediaan lampu penerangan jalan umum beserta meterannya dengan jarak antar tiang maksimal 50 meter;</p> <p>3) ketentuan instalasi dan penyambungan listrik pada penerangan jalan umum mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara; dan</p> <p>4) biaya pengelolaan PJU berasal dari pemerintah daerah atau iuran warga perumahan.</p>

BUPATI PURWOREJO,

YULI HASTUTI