



SALINAN

BUPATI JEPARA  
PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA  
NOMOR 4 TAHUN 2024

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEPARA,

- Menimbang:
- a. bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal, berkehidupan yang layak, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai kebutuhan dasar manusia;
  - b. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memerhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau beserta prasarana sarana utilitas yang memadai;
  - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 huruf b dan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pemerintah Daerah perlu mengatur penyelenggaraan urusan di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan daerah;
  - d. bahwa berdasarkan ketentuan huruf D Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pemerintah Daerah berwenang untuk menyusun

Peraturan Daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d 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 Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
  3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
  5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun

2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

7. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 112);
8. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 65) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 121);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JEPARA

dan

BUPATI JEPARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

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

3. Bupati adalah Bupati Jepara.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
8. 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.
9. 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.
10. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
11. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
12. 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.
13. 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.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
16. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

17. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
19. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
20. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
21. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
22. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.
23. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. 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.
25. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
28. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
29. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.

31. 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.
32. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
33. Orang perseorangan adalah orang yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
34. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
35. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
36. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
37. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
38. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
39. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan 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.
40. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut 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.
41. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut 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.
42. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten,

- penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
43. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
  44. 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.
  45. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
  46. 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.
  47. 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.
  48. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
  49. 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.
  50. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
  51. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
  52. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
  53. Koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.
  54. Koefisien Lantai Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.

55. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
56. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan Perumahan dan Permukiman.
57. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha yang selanjutnya disingkat KPBU adalah Kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak.
58. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disingkat PJPK adalah Bupati atau Badan Usaha Milik Daerah sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.
59. Kelompok Swadaya Masyarakat yang selanjutnya disingkat KSM adalah kumpulan orang yang menyatukan diri secara sukarela dalam kelompok dikarenakan adanya ikatan pemersatu, yaitu adanya visi, kepentingan, dan kebutuhan yang sama, sehingga kelompok tersebut memiliki kesamaan tujuan yang ingin dicapai bersama.
60. Pemberdayaan Masyarakat adalah suatu strategi yang digunakan dalam pembangunan masyarakat sebagai upaya untuk mewujudkan kemampuan dan kemandirian dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
61. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
62. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
63. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas melakukan penyidikan terhadap pelanggaran atas ketentuan Peraturan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Kedua

### Maksud, Tujuan, Asas, dan Ruang Lingkup

#### Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan bagi Pemerintah Daerah dan setiap orang dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.

### Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### Pasal 4

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berasaskan:

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

### Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- f. pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. kerja sama Pemerintah Daerah dengan badan usaha;
- j. tanah kaveling;
- k. hak dan kewajiban;
- l. peran masyarakat;
- m. larangan;
- n. ketentuan penyidikan; dan
- o. ketentuan pidana.

### Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.

- (3) Prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan Perumahan di kawasan Permukiman sebagaimana yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai standard pelayanan minimal yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
  - b. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
  - b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- (4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat; dan
  - b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## BAB II PEMBINAAN

#### Pasal 8

- (1) Bupati bertanggung jawab melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. perencanaan;
  - b. pengaturan;

- c. pengendalian; dan
  - d. pengawasan.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

#### Pasal 9

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap penyusunan:
  - a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tingkat kabupaten.
- (4) Pembinaan penyusunan perencanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan oleh bupati dalam rangka penyusunan program dan kegiatan.
- (5) Pembinaan penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b di daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman tingkat kabupaten.
- (6) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di tingkat provinsi dan tingkat nasional.

#### Pasal 10

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. penyediaan tanah;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan;
- d. pemeliharaan; dan
- e. pendanaan dan pembiayaan.

#### Pasal 11

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c meliputi pengendalian:

- a. rumah;

- b. perumahan;
- c. permukiman;
- d. lingkungan hunian; dan
- e. kawasan permukiman.

#### Pasal 12

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 13

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB III TUGAS DAN WEWENANG

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 14

- (1) Bupati dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas dan wewenang sesuai kewenangan pemerintahan daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:
  - a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
  - b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
  - d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
  - e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
  - f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

- g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;
  - h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
  - i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
  - j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
  - k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
  - l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
  - m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
  - n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
  - o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
  - p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.
- (3) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:
- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
  - b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang Perumahan dan kawasan Permukiman pada tingkat Daerah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
  - c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Perumahan dan kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
  - d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman pada tingkat Daerah;
  - e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi MBR;
  - f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan Perumahan bagi MBR pada tingkat Daerah;
  - g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat Daerah antara Pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - h. menetapkan lokasi Perumahan dan Permukiman sebagai Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh pada tingkat Daerah; dan
  - i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh pada tingkat Daerah.

## Bagian Kedua

### Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

## Pasal 15

- (1) Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) huruf c disusun sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen perencanaan sektoral di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
- (3) Pedoman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (4) Kedudukan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Daerah sebagai:
  - a. informasi yang memuat arahan dan rambu-rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu;
  - b. arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
  - c. sarana mempercepat terbentuknya sistem kawasan permukiman yang terpadu.
- (5) Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

## BAB IV

### PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

## Pasal 16

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

## Pasal 17

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 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.

## Bagian Kedua Jenis dan Bentuk Rumah

### Pasal 18

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
- a. rumah komersial;
  - b. rumah umum;
  - c. rumah swadaya;
  - d. rumah khusus; dan
  - e. rumah negara.
- (2) 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 umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (5) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (6) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (7) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah Daerah.

### Pasal 19

- (1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. rumah tunggal;
  - b. rumah deret; dan

- c. rumah susun.
- (3) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.
  - (4) Luas lahan rumah tunggal dan luas setiap kaveling rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 60 (enam puluh) meter persegi.
  - (5) Ketentuan luas lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:
    - a. rumah umum dan/atau rumah swadaya yang dibangun oleh MBR; dan
    - b. rumah khusus.
  - (6) Luas lantai untuk rumah umum dan/atau rumah swadaya yang dibangun oleh MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a paling sedikit 21,6 m<sup>2</sup> (dua puluh satu koma enam meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi).
  - (7) Luas lantai untuk rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b paling sedikit 28 m<sup>2</sup> (dua puluh delapan meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi).

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
- (2) Bentuk fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. Fasilitasi pencarian lahan untuk perumahan MBR;
  - b. Fasilitasi akses terhadap KPR Bersubsidi;
  - c. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan rumah dan/atau bahan bangunan; dan
  - d. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan PSU.
- (3) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kemampuan keuangan daerah.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga Perencanaan Perumahan

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 21

- (1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen RKP dan dokumen RP3KP.
- (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 dalam Peraturan 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 22

- (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.

#### Pasal 23

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
  - b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kawasan Perkotaan atau Kawasan Perdesaan.
- (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

#### Paragraf 2

## Perencanaan dan Perancangan Rumah

### Pasal 24

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

### Pasal 25

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 dan perancangan Rumah.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

### Pasal 26

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan usaha;
  - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
  - d. denda administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
  - a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh

- juta rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); dan
- b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan;
  - b. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
  - c. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
  - d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

#### Pasal 27

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
  - a. ketentuan umum; dan
  - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
  - a. aspek keselamatan bangunan;
  - b. kebutuhan minimum ruang; dan
  - c. aspek kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
  - a. pemilihan lokasi Rumah;
  - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
  - c. perancangan Rumah.

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

#### Pasal 28

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 29

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:
- peringatan tertulis;
  - pembatasan kegiatan usaha;
  - pembekuan Perizinan Berusaha; dan
  - denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
  - orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Dalam hal perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
  - Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan; dan
  - Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

### Paragraf 3

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

#### Pasal 30

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf b mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Ketentuan mengenai perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

### Bagian Keempat

#### Pembangunan Perumahan

### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 31

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

#### Pasal 32

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan Perizinan Berusaha bagi Badan Hukum yang mengajukan rencana

pembangunan Perumahan untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk badan hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.

### Pasal 33

- (1) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (2) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa;
  - a. pengadaan akses;
  - b. pelebaran akses; dan/atau
  - c. peningkatan akses.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

### Pasal 34

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) 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) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

### Pasal 35

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) meliputi:
  - a. Perumahan skala besar;
  - b. Perumahan selain skala besar; dan
  - c. Perumahan skala kecil
- (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.
- (4) Perumahan skala kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 15 (lima belas) unit Rumah sampai dengan 100 (seratus) unit Rumah

### Pasal 36

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi;
  - b. klasifikasi Rumah; dan
  - c. komposisi.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
  - (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada:
    - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
    - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dan skala kecil dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
  - (4) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
  - (5) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan secara bersamaan.
  - (6) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
    1. Rumah mewah;
    2. Rumah menengah; dan/atau
    3. Rumah sederhana.
  - (7) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
  - (8) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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.
  - (9) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (10) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
  - (11) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) 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 Perumahan skala besar dan skala kecil 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.
- (12) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (11) 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 37

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang 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.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;

- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
- e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

### Pasal 38

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan Rumah umum tidak dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten atau tidak menyediakan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. pembekuan PBG;
  - d. pencabutan PBG;
  - e. pembekuan perizinan Berusaha; dan
  - f. pencabutan perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
  - e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
  - f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar

rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

#### Pasal 39

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (9) 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) Harga jual Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) 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.
- (5) Penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dan tata cara pengelolaan hasil konversi dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 40

- (1) Badan Hukum yang tidak melaksanakan penghitungan konversi dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. pembekuan PBG; dan
  - d. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda sejumlah 1,5 (satu koma lima) kali dari jumlah kewajiban Dana Konversi.

## Paragraf 2 Pembangunan Rumah

### Pasal 41

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.
- (2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (3) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan dokumen perizinan.

### Pasal 42

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan perumahan tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan PBG;
  - c. pencabutan PBG; dan
  - d. pembongkaran bangunan.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai pada orang perseorangan dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi

- administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
- c. orang perseorangan yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
  - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai terhadap Badan Hukum berupa:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

#### Pasal 43

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

#### Pasal 44

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 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.

#### Pasal 45

- (1) Pembangunan rumah negara dilakukan untuk mewujudkan ketertiban penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara.
- (2) Pembangunan rumah negara diselenggarakan berdasarkan pada tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri di atas tanah yang sudah jelas status haknya.
- (3) Pengaturan mengenai pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki Negara diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 46

- (1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/ atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (3) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status pemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. Persetujuan Bangunan Gedung;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (4) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan keterbangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 47

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

#### Pasal 48

- (1) Pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.
- (2) Pelunasan kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (3) Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli.
- (4) Ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan peraturan daerah.

#### Pasal 49

- (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 dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. denda administratif.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
  - c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
  - d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

#### Paragraf 3

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

#### Pasal 50

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.

- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Ketentuan mengenai Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah tersendiri.

Paragraf 4  
Peningkatan Kualitas Perumahan

Pasal 51

- (1) Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud Pasal 31 ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.
- (2) Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penurunan kualitas Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Kelima  
Pemanfaatan Perumahan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 52

- (1) Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi:
  - a. pemanfaatan rumah;
  - b. pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan
  - c. pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Pemanfaatan Rumah

Pasal 53

- (1) Pemanfaatan rumah 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.

Pasal 54

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang

tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
- c. denda administratif; dan
- d. pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

(2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
- c. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
- d. orang perseorangan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

(3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada Badan Hukum dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

### Paragraf 3 Penghunian

#### Pasal 55

- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
- (2) Hak untuk menghuni Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. cara sewa menyewa; atau
  - c. cara bukan sewa menyewa.
- (3) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah.
- (4) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*.
- (6) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

#### Pasal 56

- (1) Harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan oleh Bupati sesuai kewenangannya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati harus tetap memerhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara mengenai penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 57

- (1) Penghunian Rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- (2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.
- (3) Pengaturan mengenai penghunian rumah negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan

#### Pasal 58

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) 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 Keenam

#### Pengendalian Perumahan

#### Pasal 59

- (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 dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
  - a. Perizinan Berusaha atau persetujuan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 60

- (1) Pemerintah Daerah dapat membentuk atau menunjuk Perangkat Daerah untuk melaksanakan pengendalian Perumahan.
- (2) Pembentukan atau penunjukan Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 61

- (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 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 62

- (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, perencanaan Perumahan, PBG, dan persyaratan lain sesuai dengan ketentuan 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 63

- (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.

#### Bagian Ketujuh

##### Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR

#### Pasal 64

- (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (2) Untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
  - a. subsidi perolehan Rumah;
  - b. stimulan Rumah swadaya;
  - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
  - d. perizinan;
  - e. asuransi dan penjaminan;
  - f. penyediaan tanah;
  - g. sertifikasi tanah; dan/atau
  - h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan Rumah bagi MBR.

- (5) Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b diberikan berupa perbaikan dan pembangunan baru Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum,
- (6) Kemudahan/bantuan insentif perpajakan dan asuransi dan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf e diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f dilakukan melalui:
  - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
  - b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
  - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
  - d. pemanfaatan dan pemindah tanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
  - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (10) Bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 65

- (1) Bantuan pembangunan Rumah bagi MBR dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. dana;
  - b. bahan bangunan Rumah; dan/atau
  - c. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Bantuan pembangunan Rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bantuan pembangunan Rumah bagi MBR dapat diperoleh dari Badan Hukum melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 66

- (1) Orang perseorangan yang memiliki Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah kepada pihak lain dalam hal:
  - a. pewarisan;

- b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun; atau
  - c. pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.
- (2) Pengalihan kepemilikan Rumah umum melalui pewarisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (3) Pengalihan kepemilikan dalam hal penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dengan berdasarkan bukti pembayaran Rumah umum dan surat pernyataan kepemilikan Rumah umum.
  - (4) Bukti pembayaran Rumah umum dan surat pernyataan kepemilikan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (5) Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
  - (6) Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan karena:
    - a. pindah kota tempat tugas; atau
    - b. memiliki Rumah baru.
  - (7) Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) wajib melapor kepada lembaga yang ditunjuk dengan melampirkan paling sedikit:
    - a. surat pindah dari pimpinan instansi atau pejabat yang berwenang; dan
    - b. surat pernyataan mengembalikan Rumah umum.
  - (8) Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5), pengalihannya wajib dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah Daerah dalam bidang Perumahan dan Permukiman.
  - (9) Jika pemilik meninggalkan Rumah secara terus menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih kepemilikan Rumah tersebut.
  - (10) Rumah yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib didistribusikan kembali kepada MBR.
  - (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukan Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam keputusan bupati.

BAB V  
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 67

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.
- (3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

## Bagian Kedua

### Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 68

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:
  - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
  - b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
  - d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
  - e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
  - f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; dan
  - g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
  - a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
  - b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

#### Paragraf 2

### Hubungan Antarkawasan Fungsional sebagai Bagian Lingkungan Hidup di Luar Kawasan Lindung

#### Pasal 69

- (1) Hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 budidaya lainnya sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang agar tidak mengubah fungsi utama kawasan budidaya lainnya;
  - b. mengembangkan kawasan Permukiman sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain di sekitarnya; dan
  - c. mengoptimalkan hasil budidaya secara terpadu dan berkelanjutan sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
- (3) Kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang.
- (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;
  - 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 3

#### Keterkaitan Lingkungan Hunian Perkotaan dengan Lingkungan Hunian Perdesaan

### Pasal 70

- (1) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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.
- (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 4

#### Keterkaitan antara Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan dan Pengembangan Kawasan Perkotaan

#### Pasal 71

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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:
  - a. menjadi bagian wilayah Daerah; atau
  - b. mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu wilayah provinsi sesuai dengan kewenangannya.
- (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 sistem jaringan Prasarana Kawasan Perkotaan;

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

#### Paragraf 5

#### Keterkaitan antara Pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan dan Pengembangan Kawasan Perdesaan

#### Pasal 72

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 budidaya 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:
  - a. menjadi bagian wilayah kabupaten; atau
  - b. mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu wilayah provinsi sesuai kewenangannya.
- (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 6  
Keserasian Tata Kehidupan Manusia  
dengan Lingkungan Hidup

Pasal 73

- (1) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 7  
Keseimbangan antara Kepentingan Publik  
dan Kepentingan Setiap Orang

Pasal 74

- (1) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 75

- (1) Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) huruf g merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pembentukan dan tugas kelompok kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga Penyelenggaraan Paragraf 1 Umum

#### Pasal 76

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. pemanfaatan; dan
  - d. pengendalian.
- (3) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
  - a. pengembangan yang telah ada;
  - b. pembangunan baru; atau
  - c. pembangunan kembali.

#### Pasal 77

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;

- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Paragraf 2  
Perencanaan

Pasal 78

- (1) Perencanaan kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Perencanaan kawasan Permukiman harus mencakup:
  - a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
  - b. mitigasi bencana; dan
  - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan Setiap Orang.
- (4) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menghasilkan dokumen RKP.

Pasal 79

- (1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) 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:
  - a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan Permukiman;
  - b. rencana Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
  - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan Permukiman.
- (3) Dokumen RKP 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 80

- (1) Rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
- a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan; dan/atau
  - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
- a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan Rencana Tata Ruang dan/atau Peraturan Zonasi; dan
  - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perkotaan.

#### Pasal 81

- (1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 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:
- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
  - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;
  - d. pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
  - e. 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:
- a. kajian fungsi dan peranan perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
  - b. identifikasi potensi Lingkungan Hunian perkotaan yang meliputi potensi-potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
  - c. kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dalam mendukung fungsi dan peranan

- perkotaan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan
- d. rumusan indikasi program efisiensi Lingkungan Hunian perkotaan.
- (4) Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi:
- a. identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
  - b. identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai alokasi rencana tata ruang Kawasan Perkotaan dan standar teknis;
  - c. arahan peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
  - d. arahan penyediaan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada;
  - e. 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 kelaiakan 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.

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) huruf b dimaksudkan untuk membangun Lingkungan Hunian baru perkotaan pada kawasan Permukiman sesuai Rencana Tata Ruang.
- (2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:
  - a. rencana penyediaan lokasi Permukiman;
  - b. rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
  - c. rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (3) Rencana penyediaan lokasi Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
  - a. identifikasi lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
  - b. identifikasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi Permukiman baru perkotaan;
  - c. arahan penyediaan tanah Permukiman baru perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
  - d. 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:
  - a. identifikasi kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi Permukiman baru perkotaan;
  - b. identifikasi kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
  - c. rencana integrasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru perkotaan dengan prasana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
  - d. 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:
  - a. identifikasi rencana lokasi jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan; dan
  - b. indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan.

### Pasal 83

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 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.

#### Pasal 84

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- e.

#### Pasal 85

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) didahului dengan penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dapat diusulkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan Bupati.
- (3) Penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan:

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

#### Pasal 86

- (1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Perencanaan pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara penyusunan:
  - a. rencana rehabilitasi;
  - b. rencana rekonstruksi; atau
  - c. rencana peremajaan.

#### Pasal 87

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf a mencakup:
  - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi;
  - b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi; dan
  - c. indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

#### Pasal 88

- (1) Rekonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf b mencakup:
  - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi;
  - b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi; dan
  - c. indikasi program pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

#### Pasal 89

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh.
- (2) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c mencakup:
  - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan;
  - b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan; dan
  - c. indikasi program pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

#### Pasal 90

- (1) Perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
  - a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
  - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
  - a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi; dan
  - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perdesaan.

#### Pasal 91

- (1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) 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:
- a. identifikasi kondisi alam yang dimiliki;
  - b. identifikasi potensi sumber daya perdesaan yang dimiliki;
  - c. arahan peningkatan kelestarian alam dan sumber daya perdesaan melalui pengendalian dampak lingkungan; dan
  - d. indikasi program pengendalian dampak lingkungan.

## Pasal 92

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) huruf b dimaksudkan membangun Lingkungan Hunian baru perdesaan yang belum terbangun pada kawasan peruntukan Permukiman sesuai Rencana Tata Ruang.
- (2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:
- a. rencana penyediaan lokasi Permukiman;
  - b. rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
  - c. rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (3) Rencana penyediaan lokasi Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
- a. identifikasi lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
  - b. identifikasi penguasaan tanah pada lokasi Permukiman baru perdesaan;
  - c. arahan penyediaan tanah Permukiman baru perdesaan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang; dan
  - d. 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:
- a. 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 Prasarana, 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 93

- (1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 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-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:
  - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
  - b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
  - c. arahan pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
  - d. indikasi program rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan.
- (5) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
  - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;
  - b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;

- c. arahan pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
- d. indikasi program peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan.

### Paragraf 3 Pembangunan

#### Pasal 94

- (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, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pembangunan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.

#### Pasal 95

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

## Pasal 96

Pembangunan kawasan Permukiman terdiri atas:

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

## Pasal 97

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf a dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelaksanaan:
  - a. pengembangan Lingkungan Hunian;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
  - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
  - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan;
  - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - c. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pengembangan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
  - d. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum lingkungan hunian perkotaan;
  - e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
  - f. pengembangan Permukiman perkotaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
  - g. pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
  - a. penyediaan lokasi Permukiman perkotaan;
  - b. penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
  - c. pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pembangunan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;

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

#### Pasal 98

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf b dilakukan untuk:
- a. mendukung perwujudan Lingkungan Hunian perdesaan berkelanjutan yang memiliki ketahanan ekologi, sosial, dan ekonomi; dan
  - b. meningkatkan konektivitas dan keterkaitan ekonomi Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; atau
  - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
- a. peningkatan kelestarian alam dan efisiensi potensi sumber daya pada Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. pembatasan pengembangan dan/atau mendorong pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan;
  - c. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - d. peningkatan konektivitas Lingkungan Hunian perdesaan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - e. peningkatan hubungan kegiatan ekonomi hulu di Lingkungan Hunian perdesaan dengan kegiatan ekonomi hilir di Lingkungan Hunian perkotaan;
  - f. peningkatan kualitas dan kuantitas serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;
  - g. pengembangan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
  - h. pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
- a. penyediaan lokasi Permukiman perdesaan;

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

Paragraf 4  
Pemanfaatan

Pasal 99

- (1) Pemanfaatan kawasan Permukiman dilakukan untuk:
- a. menjamin kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang; dan
  - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan Permukiman.
- (2) Pemanfaatan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan; dan
  - b. pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Pasal 100

- (1) Pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 ayat (2) huruf a dan huruf b dilakukan melalui:
- a. pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
  - b. pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
  - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (2) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
  - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;

- c. peningkatan keterpaduan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - d. peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial di perkotaan dan perdesaan.
- (3) Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c berupa:
- a. kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
  - b. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
  - c. kesesuaian lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

#### Paragraf 5 Pengendalian

#### Pasal 101

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pengendalian penyelenggaraan kawasan Permukiman.
- (2) Pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan Permukiman dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.

#### Pasal 102

- (1) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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 Rencana Tata Ruang;
  - b. kesesuaian peruntukan dan intensitas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi; dan
  - 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.

### Pasal 103

- (1) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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:
  - a. menjamin kualitas fisik dan fungsional kawasan Permukiman;
  - b. menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan Permukiman dengan RKP; dan
  - c. menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan Permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

### Pasal 104

Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) meliputi kegiatan:

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

### Pasal 105

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap pembangunan kawasan Permukiman yang dilakukan secara:
  - a. langsung;
  - b. tidak langsung; dan/atau
  - c. melalui laporan masyarakat.
- (2) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan kawasan Permukiman dengan perizinan yang diberikan.
- (3) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara rencana pembangunan yang disusun oleh pelaku pembangunan dengan rencana pembangunan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Pemantauan 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 106

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 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 Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### Pasal 107

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (3) disusun dalam bentuk pelaporan.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara berjenjang sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 108

Pengendalian pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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 109

- (1) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 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 110

- (1) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 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 (2) dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat  
Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum  
Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 111

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

Pasal 112

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

Bagian Kelima  
Pemeliharaan dan Perbaikan

Paragraf 1

## Umum

### Pasal 113

- (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.

## Paragraf 2

### Pemeliharaan

### Pasal 114

- (1) Pemerintah Daerah menyusun 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 115

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

### Pasal 116

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

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3  
Perbaikan

Pasal 117

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

Pasal 118

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

Pasal 119

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib 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 bekerja sama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 120

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

Pasal 121

- (1) Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan wajib memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI

PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN  
KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

#### Pasal 122

- (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (4) Ketentuan mengenai Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh diatur dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah tersendiri.

#### BAB VII

#### PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING

#### Pasal 123

- (1) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diwariskan kepada ahli waris.
- (3) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.
- (5) Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.
- (6) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:
  - a. rumah tapak di atas Tanah:
    1. hak pakai; atau
    2. hak pakai di atas:

- a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
  - b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan
- b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:
- 1. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;
  - 2. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau
  - 3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.
- (7) Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.
- (8) Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diberikan dengan batasan:
- a. minimal harga;
  - b. luas bidang Tanah;
  - c. jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan
  - d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.
- (9) Tata cara pemberian dan batasan kepemilikan rumah tinggal atau hunian oleh Orang Asing dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VIII PENYEDIAAN TANAH

### Pasal 124

- (1) Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam Rencana Tata Ruang merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

### Pasal 125

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 126

- (1) Tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf a yang digunakan untuk pembangunan Rumah, Perumahan, dan/atau Kawasan Permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada Setiap Orang yang melakukan pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada penetapan lokasi atau konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Dalam hal tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan Perumahan dan Permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan.
- (4) Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 127

- (1) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf b dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.
- (2) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di pedesaan.
- (3) 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.
- (4) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### Pasal 128

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf b dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat.
- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:
  - a. antarpemegang hak atas tanah;
  - b. antarpenggarap tanah negara; atau

- c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
- (3) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
  - (4) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

#### Pasal 129

- (1) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (2) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dilakukan oleh Bupati.
- (3) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memerlukan konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

#### Pasal 130

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- a. sertifikasi hak atas tanah;
- b. penetapan lokasi;
- c. desain konsolidasi; dan
- d. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

#### Pasal 131

- (1) Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- (2) Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### Pasal 132

- (1) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

#### Pasal 133

- (1) 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 kerusakan sosial.
- (2) Pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 134

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf c dilakukan setelah Badan Hukum memperoleh konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.
- (2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah setelah tercapai kesepakatan bersama.
- (3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Peralihan hak atas tanah atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 135

- (1) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf d bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.
- (2) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 136

- (1) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf e bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.
- (2) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 137

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 huruf f bagi pembangunan

Rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan Rumah umum, Rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.

- (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB IX PENDANAAN DAN PEMBIAYAAN

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 138

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### Bagian Kedua Pendanaan

#### Pasal 139

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 140

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal.

### Bagian Ketiga Sistem Pembiayaan Paragraf 1 Umum

#### Pasal 141

- (1) Pemerintah Daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. lembaga pembiayaan;
  - b. pengerahan dan pemupukan dana;
  - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
  - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:
  - a. pembiayaan primer perumahan; dan/atau
  - b. pembiayaan sekunder perumahan.

Paragraf 2  
Lembaga Pembiayaan

Pasal 142

- (1) Pemerintah Daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Dalam hal pembangunan dan pemilikan rumah umum dan swadaya, badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjamin:
  - a. ketersediaan dana murah jangka panjang;
  - b. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
  - c. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.
- (4) Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3  
Pengerahan dan Pemupukan Dana

Pasal 143

- (1) Pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. dana masyarakat;
  - b. dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau

- c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan.
- (3) Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4  
Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 144

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:

- a. konstruksi;
- b. perolehan rumah;
- c. pembangunan rumah, rumah umum, atau perbaikan rumah swadaya;
- d. pemeliharaan dan perbaikan rumah;
- e. peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5  
Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan

Pasal 145

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan Rumah umum dan Rumah swadaya bagi MBR.
- (2) Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah umum atau Rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. skema pembiayaan;
  - b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
  - c. dana murah jangka panjang.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6  
Pembiayaan Primer

Pasal 146

- (1) Pembiayaan primer perumahan dilaksanakan oleh badan hukum.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan lembaga keuangan sebagai penyalur kredit atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7  
Pembiayaan Sekunder

Pasal 147

- (1) Pembiayaan sekunder perumahan berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah.
- (2) Pembiayaan sekunder perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga keuangan bukan bank.
- (3) Lembaga keuangan bukan bank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melakukan sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah yang hasilnya sepenuhnya diperuntukkan keberlanjutan fasilitas pembiayaan perolehan rumah untuk MBR.
- (4) Sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui pasar modal.

BAB X

KERJA SAMA PEMERINTAH DAERAH DENGAN BADAN USAHA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 148

- (1) Bupati dapat bekerja sama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kerja sama Bupati dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui skema Kerja sama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha (KPBU) berdasarkan ketentuan dan tata cara sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 149

KPBU dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui pengerahan dana swasta;

- b. Mewujudkan Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berkualitas, efektif, efisien, tepat sasaran, dan tepat waktu;
- c. Menciptakan iklim investasi yang mendorong keikutsertaan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan prinsip usaha secara sehat;
- d. Mendorong digunakannya prinsip pengguna membayar pelayanan yang diterima, atau dalam hal tertentu mempertimbangkan kemampuan membayar pengguna; dan/atau
- e. Memberikan kepastian pengembalian investasi Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui mekanisme pembayaran secara berkala oleh Pemerintah Daerah kepada Badan Usaha.

#### Pasal 150

KPBU dilakukan berdasarkan prinsip:

- a. Kemitraan, yakni kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan persyaratan yang mempertimbangkan kebutuhan kedua belah pihak;
- b. Kemanfaatan, yakni Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha untuk memberikan manfaat sosial dan ekonomi bagi masyarakat;
- c. Bersaing, yakni pengadaan mitra kerja sama Badan Usaha dilakukan melalui tahapan pemilihan yang adil, terbuka, dan transparan, serta memperhatikan prinsip persaingan usaha yang sehat;
- d. Pengendalian dan pengelolaan risiko, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan penilaian risiko, pengembangan strategi pengelolaan, dan mitigasi terhadap risiko;
- e. Efektif, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman mampu mempercepat pembangunan sekaligus meningkatkan kualitas pelayanan pengelolaan dan pemeliharaan infrastruktur; dan
- f. Efisien, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur melalui dukungan dana swasta.

#### Bagian Kedua

#### Jenis Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman Dan Bentuk Kerja sama

#### Pasal 151

- (1) Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat dikerjasamakan berdasarkan Peraturan Daerah ini adalah infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial.
- (2) Jenis Infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
  - a. infrastruktur transportasi;
  - b. infrastruktur jalan;
  - c. infrastruktur air minum;
  - d. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah terpusat;
  - e. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah setempat;
  - f. infrastruktur sistem pengelolaan persampahan;
  - g. infrastruktur telekomunikasi dan informatika;
  - h. infrastruktur energi terbarukan;
  - i. infrastruktur konservasi energi;
  - j. infrastruktur fasilitas pendidikan;
  - k. infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana olahraga, serta kesenian;
  - l. infrastruktur pariwisata; dan
  - m. infrastruktur kesehatan.
- (3) KPBU dapat merupakan Penyediaan Infrastruktur yang merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Dalam rangka meningkatkan kelayakan KPBU dan/atau memberikan manfaat yang lebih besar kepada masyarakat, KPBU dapat mengikutsertakan kegiatan penyediaan sarana komersial.

Bagian Ketiga  
Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama

Paragraf 1  
Bupati sebagai PJPK

Pasal 152

- (1) Dalam pelaksanaan KPBU, Bupati bertindak selaku PJPK.
- (2) Penentuan Bupati sebagai PJPK dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang sektor.

Pasal 153

- (1) Dalam hal KPBU merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur, Bupati yang memiliki kewenangan terhadap sektor infrastruktur yang dikerjasamakan berdasarkan peraturan perundang-undangan, bertindak bersama-sama sebagai PJPK.
- (2) Bupati yang memiliki kewenangan terhadap sektor Infrastruktur yang akan dikerjasamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menandatangani nota kesepahaman mengenai PJPK.

- (3) Nota kesepahaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling kurang memuat:
- a. kesepakatan pihak yang menjadi koordinator PJPK;
  - b. kesepakatan mengenai pembagian tugas dan anggaran dalam rangka penyiapan, transaksi, dan manajemen KPBU; dan
  - c. jangka waktu pelaksanaan KPBU.

#### Paragraf 2

Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah sebagai PJPK

#### Pasal 154

Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dapat bertindak sebagai PJPK, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 155

Dalam hal Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah menjadi PJPK, KPBU dilaksanakan melalui perjanjian dengan Badan Usaha Pelaksana.

#### Bagian Keempat Pengadaan Tanah

#### Pasal 156

- (1) Pengadaan tanah untuk KPBU diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pendanaan pengadaan tanah untuk KPBU bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Dalam hal PJPK adalah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, pendanaan pengadaan tanah dapat bersumber dari anggaran Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau dari Badan Usaha melalui kerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal KPBU layak secara finansial, Badan Usaha Pelaksana dapat membayar kembali sebagian atau seluruh biaya pengadaan tanah yang telah dilaksanakan oleh Bupati.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dicantumkan dalam dokumen pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

#### Bagian Kelima Pengembalian Investasi Badan Usaha

#### Pasal 157

- (1) PJPK menetapkan bentuk pengembalian investasi yang meliputi penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana atas Penyediaan Infrastruktur bersumber dari:
  - a. pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif;
  - b. Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*); dan/atau
  - c. bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 158

- (1) Dalam hal pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana bersumber dari pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif, PJPK menetapkan tarif awal atas penyediaan infrastruktur.
- (2) Tarif awal dan penyesuaiannya, ditetapkan untuk memastikan pengembalian investasi yang meliputi penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan dalam kurun waktu tertentu.
- (3) Dalam hal berdasarkan pertimbangan PJPK, tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), belum dapat ditetapkan untuk mengembalikan seluruh investasi Badan Usaha Pelaksana, tarif dapat ditentukan berdasarkan tingkat kemampuan pengguna.
- (4) Dalam hal tarif ditentukan berdasarkan kemampuan pengguna, PJPK memberikan Dukungan Kelayakan sehingga Badan Usaha Pelaksana dapat memperoleh pengembalian investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pemberian Dukungan Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hanya diberikan bagi KPBU yang mempunyai kepentingan dan kemanfaatan sosial, setelah Bupati melakukan kajian yang lengkap dan menyeluruh atas kemanfaatan sosial.

#### Pasal 159

- (1) Dalam hal pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana ditetapkan bersumber dari Pembayaran atas Ketersediaan Layanan, PJPK menganggarkan dana Pembayaran Ketersediaan Layanan untuk Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan oleh Badan Usaha Pelaksana pada masa operasi selama jangka waktu yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama.
- (2) Penganggaran dana Pembayaran Ketersediaan Layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memperhitungkan:
  - a. biaya modal;
  - b. biaya operasional; dan/atau
  - c. keuntungan Badan Usaha Pelaksana.
- (3) Dalam hal Badan Usaha Pelaksana telah mengoperasikan Infrastruktur yang dikerjasamakan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian KPBU, Bupati melakukan Pembayaran Ketersediaan Layanan kepada Badan Usaha Pelaksana, melalui anggaran Pemerintah Daerah.

- (4) PJPK melakukan Pembayaran Ketersediaan Layanan kepada Badan Usaha Pelaksana apabila telah memenuhi kondisi sebagai berikut:
  - a. infrastruktur yang dikerjasamakan telah dibangun dan dinyatakan siap beroperasi; dan
  - b. Bupati menyatakan bahwa infrastruktur telah memenuhi indikator layanan infrastruktur sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pembayaran Ketersediaan Layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam  
KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha

Pasal 160

- (1) Bupati memprakarsai Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha melalui skema KPBU.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan pada ayat (1), Badan Usaha dapat mengajukan prakarsa KPBU kepada Bupati.
- (3) Penyediaan Infrastruktur yang dapat diprakarsai Badan Usaha adalah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - a. terintegrasi secara teknis dengan rencana induk pada sektor yang bersangkutan;
  - b. layak secara ekonomi dan finansial; dan
  - c. Badan Usaha yang mengajukan prakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.
- (4) Badan Usaha pemrakarsa wajib menyusun studi kelayakan atas KPBU yang diusulkan.
- (5) Terhadap Badan Usaha pemrakarsa KPBU dapat diberikan alternatif kompensasi sebagai berikut:
  - a. pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen);
  - b. pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*), sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pelelangan; atau
  - c. pembelian prakarsa KPBU, antara lain hak kekayaan intelektual yang menyertainya oleh Bupati atau oleh pemenang lelang.
- (6) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dicantumkan dalam persetujuan Bupati.
- (7) Dalam hal Badan Usaha pemrakarsa telah mendapatkan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, ayat (5) huruf b atau ayat (5) huruf c, seluruh studi kelayakan dan dokumen pendukungnya, termasuk Hak Kekayaan Intelektual yang menyertainya beralih menjadi milik Bupati.
- (8) Bupati dapat mengubah atau melakukan penambahan terhadap studi kelayakan dan dokumen pendukungnya tanpa memerlukan perijinan terlebih dahulu dari Badan Usaha pemrakarsa, terhadap seluruh studi kelayakan dan dokumen-dokumen pendukungnya,

termasuk Hak Kekayaan Intelektual sebagaimana dimaksud pada ayat (7).

- (9) KPBU yang diprakarsai Badan Usaha dapat diberikan Jaminan Pemerintah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketujuh Dukungan dan Jaminan Pemerintah Daerah

#### Pasal 161

- (1) Bupati dapat memberikan Dukungan Pemerintah Daerah terhadap KPBU sesuai dengan lingkup kegiatan KPBU.
- (2) Dukungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicantumkan dalam dokumen pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

#### Pasal 162

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah dapat menyetujui pemberian Dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk Dukungan Kelayakan dan/atau insentif perpajakan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan usulan PJPk.
- (2) Bupati dapat memberikan dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bentuk dan tata cara pemberian Dukungan Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 163

Bupati dapat memberikan dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk lainnya selain dukungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 164

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan Jaminan terhadap KPBU.
- (2) Jaminan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dalam bentuk penjaminan Infrastruktur.
- (3) Jaminan Pemerintah Daerah diberikan dengan memperhatikan prinsip pengelolaan dan pengendalian risiko keuangan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (4) Pengendalian dan pengelolaan risiko atas Jaminan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah.
- (5) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dalam melaksanakan tugas dan fungsinya berwenang untuk:
  - a. menetapkan kriteria pemberian Jaminan Pemerintah Daerah yang akan diberikan kepada KPBU;

- b. meminta dan memperoleh data serta informasi yang diperlukan dari pihak yang terkait dengan KPBU yang diusulkan untuk diberikan Jaminan Pemerintah Daerah;
  - c. menetapkan bentuk, tata cara, dan mekanisme Jaminan Pemerintah Daerah yang diberikan kepada suatu KPBU; dan
  - d. menetapkan pemberian Jaminan Pemerintah kepada Badan Usaha dalam rangka Penyediaan Infrastruktur.
- (6) Jaminan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus disertakan dalam dokumen pelelangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, tata cara dan mekanisme Jaminan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 165

- (1) Jaminan Pemerintah Daerah dapat diberikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan dan aset daerah melalui badan usaha penjaminan Infrastruktur.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Jaminan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Bagian Kedelapan

##### Pembiayaan Sebagian KPBU oleh Pemerintah Daerah

#### Pasal 166

- (1) PJPK dapat membiayai sebagian Penyediaan Infrastruktur.
- (2) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Badan Usaha Pelaksana.
- (3) Pemilihan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan melalui pengadaan Badan Usaha Pelaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Kesembilan

##### Perencanaan KPBU

#### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 167

- (1) Bupati merencanakan kegiatan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha.
- (2) Perencanaan KPBU antara lain:
- a. identifikasi dan penetapan KPBU;
  - b. penganggaran KPBU; dan
  - c. pengkategorian KPBU.

Paragraf 2  
Identifikasi dan Penetapan KPBU

Pasal 168

- (1) Bupati mengidentifikasi Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha.
- (2) Identifikasi Penyediaan Infrastruktur dilakukan dengan mempertimbangkan paling kurang:
  - a. kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah dan rencana strategis sektor infrastruktur;
  - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang;
  - c. keterkaitan antar sektor infrastruktur dan antar wilayah;
  - d. analisa biaya manfaat dan sosial; dan
  - e. analisa nilai manfaat uang (*value for money*).

Pasal 169

- (1) Pengadaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha harus disertai dengan studi pendahuluan.
- (2) Studi pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat paling kurang:
  - a. rencana bentuk KPBU;
  - b. rencana skema pembiayaan proyek dan sumber dananya; dan
  - c. rencana penawaran kerja sama yang mencakup jadwal, proses, dan cara penilaian.

Pasal 170

Dalam melakukan identifikasi KPBU, Bupati melakukan konsultasi publik.

Pasal 171

- (1) Berdasarkan hasil studi pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 dan konsultasi publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170, Bupati menetapkan daftar usulan rencana KPBU.
- (2) Daftar usulan rencana KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan oleh Bupati kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan Daerah.

Pasal 172

- (1) Penyusunan daftar rencana KPBU dilakukan berdasarkan daftar usulan yang disampaikan oleh Bupati.
- (2) Penetapan daftar rencana KPBU dilakukan berdasarkan tingkat kesiapan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan Daerah.
- (3) Daftar rencana KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diumumkan dan disebarluaskan kepada masyarakat.

Paragraf 3  
Penganggaran KPBU

Pasal 173

Bupati/Badan Usaha Milik Daerah menganggarkan dana perencanaan, penyiapan, transaksi, dan manajemen KPBU sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh  
Penyiapan KPBU

Paragraf 1  
Umum

Pasal 174

Bupati melakukan penyiapan KPBU, yang menghasilkan paling kurang:

- a. Prastudi kelayakan;
- b. Rencana Dukungan dan Jaminan Pemerintah Daerah;
- c. penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana; dan
- d. pengadaan tanah untuk KPBU.

Pasal 175

- (1) Penyiapan KPBU dapat dilakukan bersama dengan Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional berdasarkan kesepakatan dengan Bupati
- (2) Dalam hal Bupati kerja sama dengan organisasi internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- (3) Dalam hal terdapat lebih dari satu Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melakukan seleksi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Seleksi dalam rangka penyiapan KPBU, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 176

- (1) Biaya penyiapan KPBU dengan bantuan Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional dibayarkan dengan tata cara pembayaran secara berkala (*retainer fee*), pembayaran secara penuh (*lump sum*), gabungan pembayaran secara berkala dan secara penuh, dan/atau tata cara lain yang disepakati antara Bupati dengan Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional.
- (2) Biaya penyiapan KPBU dan pengadaan Badan Usaha mitra KPBU yang dilakukan Bupati dengan bantuan Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional,

pelaksana penyiapan KPBU dapat dibebankan kepada Badan Usaha pemenang lelang baik sebagian atau seluruhnya.

- (3) Biaya penyiapan KPBU yang dapat dibebankan kepada Badan Usaha pemenang lelang meliputi:
- a. biaya penyiapan prastudi kelayakan;
  - b. biaya transaksi;
  - c. imbalan terhadap Badan Usaha dan lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional pelaksana penyiapan yang dibayarkan berdasarkan keberhasilan transaksi KPBU (*success fee*); dan
  - d. biaya lain yang sah.

#### Paragraf 2 Prastudi Kelayakan

#### Pasal 177

- (1) Bupati menyusun prastudi kelayakan atas Infrastruktur yang akan dikerja samakan.
- (2) Prastudi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menghasilkan kesimpulan antara lain:
  - a. sumber pembiayaan KPBU;
  - b. identifikasi kerangka kontraktual, pengaturan, dan kelembagaan;
  - c. rancangan KPBU dari aspek teknis;
  - d. usulan Dukungan dan Jaminan Pemerintah Daerah yang diperlukan;
  - e. identifikasi risiko dan rekomendasi mitigasi, serta pengalokasian risiko tersebut; dan
  - f. bentuk pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana.

#### Pasal 178

Dalam tahapan penyiapan prastudi kelayakan, Bupati menyusun dokumen sebagai berikut:

- a. dokumen studi lingkungan; dan
- b. dokumen perencanaan pengadaan tanah.

#### Paragraf 3 Penyiapan Perjanjian KPBU

#### Pasal 179

- (1) PJPK menyiapkan perjanjian KPBU.
- (2) Perjanjian KPBU paling kurang memuat ketentuan mengenai:
  - a. lingkup pekerjaan;

- b. jangka waktu;
  - c. jaminan pelaksanaan;
  - d. tarif dan mekanisme penyesuaiannya;
  - e. hak dan kewajiban termasuk alokasi risiko;
  - f. standar kinerja pelayanan;
  - g. pengalihan saham sebelum KPBU beroperasi secara komersial;
  - h. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
  - i. pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
  - j. status kepemilikan aset;
  - k. mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
  - l. mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
  - m. mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;
  - n. mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah Daerah dan pemberi pinjaman;
  - o. penggunaan dan kepemilikan aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
  - p. pengembalian aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
  - q. keadaan memaksa;
  - r. pernyataan dan jaminan para pihak bahwa perjanjian KPBU sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - s. penggunaan bahasa dalam Perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau apabila diperlukan dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi/*official translation*), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia; dan
  - t. hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.
- (3) Besaran jaminan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, setingginya-tingginya adalah 5% (lima persen) dari nilai investasi KPBU.
- (4) Pengalihan saham Badan Usaha Pelaksana sebelum Penyediaan Infrastruktur beroperasi secara komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dan berdasarkan kriteria yang ditetapkan Bupati/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- (5) Pengalihan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya KPBU.

#### Pasal 180

- (1) Dalam hal terdapat penyerahan pengelolaan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh Bupati kepada Badan Usaha Pelaksana untuk pelaksanaan KPBU, dalam perjanjian KPBU diatur:
- a. tujuan pemanfaatan aset dan larangan untuk memanfaatkan aset untuk tujuan selain yang telah disepakati;

- b. tanggung jawab pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk pembayaran pajak dan kewajiban lain yang timbul akibat pemanfaatan aset;
  - c. hak dan kewajiban pihak yang menguasai aset untuk mengawasi dan memelihara kinerja aset selama digunakan;
  - d. larangan bagi Badan Usaha Pelaksana untuk mengagunkan aset sebagai jaminan kepada pihak ketiga;
  - e. tata cara penyerahan dan/atau pengembalian aset; dan
  - f. hal-hal lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Perjanjian KPBU mengatur penyerahan pengelolaan aset yang diadakan oleh Badan Usaha Pelaksana selama jangka waktu perjanjian, perjanjian KPBU harus mengatur:
- a. kondisi aset yang akan dialihkan;
  - b. tata cara pengalihan aset;
  - c. status aset yang bebas dari segala jaminan kebendaan atau pembebanan dalam bentuk apapun pada saat aset diserahkan kepada Bupati;
  - d. status aset yang bebas dari tuntutan pihak ketiga; dan
  - e. pembebasan Bupati dari segala tuntutan yang timbul setelah penyerahan aset.

#### Pasal 181

- (1) Dalam kaitannya dengan penggunaan Hak Kekayaan Intelektual, perjanjian KPBU harus memuat jaminan dari Badan Usaha Pelaksana bahwa:
- a. Hak Kekayaan Intelektual yang digunakan sepenuhnya terbebas dari segala bentuk pelanggaran hukum;
  - b. Bupati akan dibebaskan dari segala gugatan atau tuntutan dari pihak ketiga manapun yang berkaitan dengan penggunaan Hak Kekayaan Intelektual dalam Penyediaan Infrastruktur;
  - c. Dalam hal terdapat gugatan atau tuntutan atas Hak Kekayaan Intelektual sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka:
    - 1. kelangsungan Penyediaan Infrastruktur tetap dapat dilaksanakan; dan
    - 2. penggunaan Hak Kekayaan Intelektual tetap dapat berlangsung.

#### Bagian Kesebelas Transaksi KPBU

#### Paragraf 1

## Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

### Pasal 182

Transaksi KPBU terdiri dari kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
- b. penandatanganan perjanjian KPBU; dan
- c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana.

### Pasal 183

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka KPBU dilaksanakan setelah diperolehnya penetapan lokasi atas tanah yang diperlukan untuk pelaksanaan KPBU, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

### Pasal 184

Bupati membentuk panitia pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

### Pasal 185

- (1) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilakukan melalui Pelelangan atau Penunjukan Langsung.
- (2) Pelelangan atau Penunjukan Langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui prakualifikasi.

### Pasal 186

- (1) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Penunjukan Langsung dapat dilakukan apabila:
  - a. merupakan KPBU kondisi tertentu; atau
  - b. prakualifikasi Badan Usaha Pelaksana hanya menghasilkan satu peserta.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu:
  - a. Pengembangan atas Infrastruktur yang telah dibangun dan/atau dioperasikan sebelumnya oleh Badan Usaha Pelaksana yang sama;
  - b. Pekerjaan yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya; atau
  - c. Badan Usaha Pelaksana telah menguasai sebagian besar atau seluruh lahan yang diperlukan untuk melaksanakan KPBU.

### Pasal 187

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Pelelangan atau Penunjukan Langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 183, diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Paragraf 2

### Penandatanganan Perjanjian KPBU

## Pasal 188

Perjanjian KPBU ditandatangani oleh PJPK dengan Badan Usaha Pelaksana.

## Paragraf 3

### Perolehan Pembiayaan

## Pasal 189

Paling lama dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah Badan Usaha Pelaksana menandatangani perjanjian KPBU, Badan Usaha Pelaksana harus telah memperoleh pembiayaan atas KPBU.

## Pasal 190

- (1) Perolehan pembiayaan yang bersumber dari pinjaman dinyatakan telah terlaksana apabila:
  - a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai seluruh KPBU; dan
  - b. sebagian pinjaman sebagaimana dimaksud pada huruf a, telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.
- (2) Dalam hal KPBU terbagi dalam beberapa tahapan, perolehan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan terlaksana apabila:
  - a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan KPBU; dan
  - b. sebagian pinjaman sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.
- (3) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 186 dapat diperpanjang dari waktu ke waktu oleh Bupati apabila kegagalan memperoleh pembiayaan bukan disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana, sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Bupati.
- (4) Setiap perpanjangan jangka waktu oleh Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberikan paling lama 6 (enam) bulan.
- (5) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dapat dipenuhi oleh Badan Usaha Pelaksana, maka perjanjian KPBU berakhir dan jaminan pelaksanaan berhak dicairkan oleh Bupati.

## Bagian Keduabelas

### Simpul KPBU

## Pasal 191

- (1) Bupati menunjuk unit kerja di lingkungan Pemerintah Daerah sebagai Simpul KPBU.
- (2) Simpul KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas untuk menyiapkan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi, pengawasan, dan evaluasi pembangunan KPBU.

## BAB XI TANAH KAVELING

### Pasal 192

- (1) Orang perseorangan diperbolehkan dengan syarat untuk menjual dan/atau memecah dan/atau membeli tanah kaveling untuk Rumah.
- (2) Tanah kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbolehkan untuk dijual dan/atau dipecah dan/atau dibeli untuk Rumah dengan syarat:
  - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. merupakan kaveling tanah matang;
  - c. luas per unit tanah kaveling paling sedikit 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi);
  - d. luas tanah efektif dalam satu hamparan yang dapat dimanfaatkan untuk kaveling paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan keseluruhan dan/atau Koefisien Dasar Bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang; dan
  - e. dalam hal jumlah rumah yang dapat dibangun dalam satu hamparan tanah kaveling lebih dari 15 (lima belas) unit maka harus dilengkapi dengan rencana tapak yang disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Tata cara dan mekanisme penjualan, pemecahan, dan pembelian dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## BAB XII HAK DAN KEWAJIBAN

### Pasal 193

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

1. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
2. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
3. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
4. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
5. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
6. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

#### Pasal 194

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

1. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
2. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
3. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
4. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman

### BAB XIII PERAN MASYARAKAT

#### Pasal 195

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat
- (3) 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;
- (4) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk Forum Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah.
- (5) Pembentukan Forum Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Ketua Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah.

#### Pasal 196

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (4) mempunyai fungsi dan tugas :
  - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;

- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - d. memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau
  - e. melakukan arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur :
- a. instansi Pemerintah yang terkait dalam bidang Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - b. asosiasi perusahaan penyelenggara Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - c. asosiasi profesi penyelenggara Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - e. pakar di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman ; dan/atau
  - f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman.

## BAB XIV LARANGAN

### Pasal 197

- (1) Setiap Orang dilarang:
- a. menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan;
  - b. menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain;
  - c. menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba;
  - d. menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
  - e. membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman;
  - f. membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang;
  - g. menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali Rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat; dan/atau
  - h. menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh

- persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).
- (3) Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan Rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.
  - (4) Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar fungsinya.
  - (5) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
  - (6) Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.
  - (7) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa Rumah.
  - (8) Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan.
  - (9) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) dikenai sanksi administratif.
  - (10) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat berupa:
    - a. peringatan tertulis;
    - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
    - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
    - e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
    - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
    - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan, dan standar;
    - h. pembatasan kegiatan usaha;
    - i. pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
    - j. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
    - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
    - l. perintah pembongkaran bangunan Rumah;
    - m. pembekuan Perizinan Berusaha;
    - n. pencabutan Perizinan Berusaha;
    - o. pengawasan;
    - p. pembatalan Perizinan Berusaha;
    - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
    - r. pencabutan insentif;
    - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
    - t. penutupan lokasi.

- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (10) diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB XV KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 198

- (1) Pejabat penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana atau pelanggaran Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penyidik pegawai negeri sipil tertentu yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
  - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan ditempat kejadian perkara;
  - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat yang ada hubungannya dengan tindak pidana;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik Polri bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik Polri memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan penyampaian hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia, sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## BAB XVI KETENTUAN PIDANA

## Pasal 199

- (1) Setiap Orang yang:
- a. menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang membangun Perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf a yang mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan dan/atau lingkungan dipidana dengan pidana denda sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman;
  - b. menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf b dipidana dengan pidana denda sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - c. menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf d dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman;
  - d. dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf e dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - e. dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf f dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - f. dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) huruf g dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
  - g. dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 194 ayat (1) huruf h dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman.
- (2) Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 194 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan

- ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman.
- (3) Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 194 ayat (3) dipidana dengan pidana kurungan atau denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman.
  - (4) Dipidana dengan pidana denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan kawasan Permukiman, Badan Hukum yang:
    - a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (4);
    - b. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (5); atau
    - c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (7).
  - (5) Selain pidana bagi Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pengurus Badan Hukum dikenai pidana dengan pidana kurungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (6) Orang perseorangan yang dengan sengaja membangun Lisiba, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (6) dipidana dengan pidana denda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (7) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pelaku dikenai pidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku.
  - (8) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## BAB XVII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 200

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. produk hukum Daerah yang berkaitan dengan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah atau sejenisnya dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
- b. ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah sesuai dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku; dan
- c. ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan tetapi bertentangan dan/atau tidak sesuai dengan

ketentuan Peraturan Daerah berlaku ketentuan tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya.

BAB XVIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 201

Peraturan pelaksanaan yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 202

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jepara  
pada tanggal 15 Januari 2024

Pj. BUPATI JEPARA  
TTD

EDY SUPRIYANTA

Diundangkan di Jepara  
pada tanggal 15 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN JEPARA,

TTD

EDY SUJATMIKO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA TAHUN 2024 NOMOR

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA,  
PROVINSI JAWA TENGAH : (3-10/2024)

Salinan Sesuai Tata Naskah Aslinya

Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kabupaten Jepara



Wafa Elvi Syahiroh,  
S.H., M.H  
Pembina Tk 1  
NIP 197305081997032003

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA  
NOMOR 4 TAHUN 2024  
TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Pelaksanaan penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman Daerah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengemban tujuan-tujuan untuk diupayakan perwujudannya. Pertama, memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kedua, mendukung penataan dan pengembangan wilayah, serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sesuai dengan arahan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ketiga, 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. Keempat, memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Kelima, menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya. Keenam, menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Pemerintah Kabupaten mempunyai wewenang untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD. Dalam upaya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah perlu menetapkan kebijakan, strategi, perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta pengendalian perumahan dan Kawasan

permukiman yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.

Selain itu, sesuai ketentuan huruf D angka 3 Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 disebutkan Pemerintah Daerah berwenang melaksanakan urusan pemerintahan wajib bidang pelayanan dasar yang salah satunya pada bidang urusan perumahan dan kawasan permukiman. Sesuai pembagian kewenangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam urusan perumahan dan kawasan permukiman, maka Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Hal inilah yang menjadikan Pemerintah Kabupaten Jepara mempunyai kewajiban untuk menangani permasalahan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara. Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman meliputi: perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian perumahan dan Kawasan permukiman. Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman juga perlu pengaturan mengenai pembinaan, tugas dan wewenang, pendanaan dan pembiayaan, kerja sama Pemerintah Daerah dengan badan usaha, peran masyarakat, sanksi administrasi, maupun ketentuan pidana dan penyidikan.

Atas dasar hal-hal tersebut dan demi kepastian hukum, perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan dan Kawasan Permukiman.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Huruf h

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

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bentuk fasilitasi akses terhadap KPR bersubsidi berupa fasilitas likuiditas pembiayaan Perumahan, subsidi selisih bunga/SSB, subsidi bantuan uang muka/SBUM, dan subsidi selisih margin/SSM dan/atau mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Ayat (12)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "kawasan perkotaan besar" adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "kawasan perkotaan sedang" adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 (seratus ribu) jiwa dan kurang dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "kawasan perkotaan kecil" adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 50.000 (lima puluh ribu) jiwa dan paling banyak 100.000 (seratus ribu) jiwa.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan "hal yang diperjanjikan" adalah kondisi Rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi Rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk Rumah, spesifikasi bangunan, harga Rumah, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima Rumah, serta penyelesaian sengketa.

Huruf c  
Cukup jelas.  
Huruf d  
Cukup jelas.  
Huruf e  
Cukup jelas.  
Ayat (4)  
Cukup jelas.  
Ayat (5)  
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 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 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 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.  
Pasal 117  
Cukup jelas.  
Pasal 118  
Cukup jelas.  
Pasal 119  
Cukup jelas.  
Pasal 120  
Cukup jelas.  
Pasal 121  
Cukup jelas.  
Pasal 122  
Cukup jelas.  
Pasal 124  
Cukup jelas.  
Pasal 125  
Cukup jelas.  
Pasal 126

Cukup jelas.  
Pasal 127  
Cukup jelas.  
Pasal 128  
Cukup jelas.  
Pasal 128  
Cukup jelas.  
Pasal 129  
Cukup jelas.  
Pasal 130  
Cukup jelas.  
Pasal 131  
Cukup jelas.  
Pasal 132  
Cukup jelas.  
  
Pasal 133  
Cukup jelas.  
Pasal 134  
Cukup jelas.  
Pasal 135  
Cukup jelas.  
Pasal 136  
Cukup jelas.  
Pasal 137  
Cukup jelas.  
Pasal 138  
Cukup jelas.  
Pasal 139  
Cukup jelas.  
Pasal 140  
Cukup jelas.  
Pasal 141  
Cukup jelas.  
Pasal 142  
Cukup jelas.  
Pasal 143  
Cukup jelas.  
Pasal 144  
Cukup jelas.  
Pasal 145  
Cukup jelas.  
Pasal 146  
Cukup jelas.  
Pasal 147  
Cukup jelas.  
Pasal 148  
Cukup jelas.  
Pasal 149  
Cukup jelas.  
Pasal 150  
Cukup jelas.  
Pasal 151  
Cukup jelas.  
Pasal 152  
Cukup jelas.  
Pasal 153

Cukup jelas.  
Pasal 154  
Cukup jelas.  
Pasal 155  
Cukup jelas.  
Pasal 156  
Cukup jelas.  
Pasal 157  
Cukup jelas.  
Pasal 158  
Cukup jelas.  
Pasal 159  
Cukup jelas.  
Pasal 160  
Cukup jelas.  
  
Pasal 161  
Cukup jelas.  
Pasal 162  
Cukup jelas.  
Pasal 163  
Cukup jelas.  
Pasal 164  
Cukup jelas.  
Pasal 165  
Cukup jelas.  
Pasal 166  
Cukup jelas.  
Pasal 167  
Cukup jelas.  
Pasal 168  
Cukup jelas.  
Pasal 169  
Cukup jelas.  
Pasal 170  
Cukup jelas.  
Pasal 171  
Cukup jelas.  
Pasal 172  
Cukup jelas.  
Pasal 173  
Cukup jelas.  
Pasal 174  
Cukup jelas.  
Pasal 175  
Cukup jelas.  
Pasal 176  
Cukup jelas.  
Pasal 177  
Cukup jelas.  
Pasal 178  
Cukup jelas.  
Pasal 179  
Cukup jelas.  
Pasal 180  
Cukup jelas.  
Pasal 181

Cukup jelas.  
Pasal 182  
Cukup jelas.  
Pasal 183  
Cukup jelas.  
Pasal 184  
Cukup jelas.  
Pasal 185  
Cukup jelas.  
Pasal 186  
Cukup jelas.  
Pasal 187  
Cukup jelas.  
Pasal 188  
Cukup jelas.

Pasal 189  
Cukup jelas.  
Pasal 190  
Cukup jelas.  
Pasal 191  
Cukup jelas.  
Pasal 192  
Cukup jelas.  
Pasal 193  
Cukup jelas.  
Pasal 194  
Cukup jelas.  
Pasal 195  
Cukup jelas.  
Pasal 196  
Cukup jelas.  
Pasal 197  
Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.  
Ayat (4)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (5)  
Cukup jelas.  
Ayat (6)  
Cukup jelas.  
Ayat (7)  
Cukup jelas.  
Ayat (8)  
Yang dimaksud dengan “kaveling tanah matang ukuran kecil”  
adalah kaveling tanah matang dengan luas lahan per kaveling-  
nya 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi)”  
Ayat (9)  
Cukup jelas.  
Ayat (10)  
Cukup jelas.

Ayat (11)  
Cukup jelas.  
Pasal 198  
Cukup jelas.  
Pasal 199  
Cukup jelas.  
Pasal 200  
Cukup jelas.  
Pasal 201  
Cukup jelas.  
Pasal 202  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA NOMOR 4