



SALINAN

**WALI KOTA PALU
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KOTA PALU
NOMOR 2 TAHUN 2018
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PALU,

- Menimbang: a. bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam memenuhi salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat di Daerah, sehingga masyarakat dapat menempati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- b. bahwa pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah/kawasan menyebabkan kebutuhan lahan semakin terbatas dan tidak diimbangi dengan kemampuan daya beli akan perumahan sehingga diperlukan suatu pengaturan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. bahwa dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan, Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan dalam menyusun perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Palu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3555);
 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);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 5. 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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
7. 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);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALU

dan

WALI KOTA PALU

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Palu.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

3. Wali Kota adalah Wali Kota Palu.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan di Kota Palu sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
7. 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.
8. 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.
9. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
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. 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.
12. Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.

13. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.
14. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
15. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
16. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
17. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
18. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
19. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan serta tempat kegiatan pendukung.
20. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
21. 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.
22. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
23. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum agar tetap laik fungsi.
24. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.

25. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang sesuai dengan arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Kota Palu yang dijadikan acuan untuk perencanaan jangka panjang.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. keterpaduan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- f. pemeliharaan dan perbaikan;
- g. peran masyarakat; dan
- h. sanksi administratif.

BAB III

PEMBINAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, meliputi:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 4

Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a dilakukan terhadap penyusunan:

- a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah 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 Daerah.

Bagian Ketiga

Pengaturan

Pasal 5

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b meliputi Perumahan, Permukiman dan Rumah susun.
- (2) Pengaturan Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap aspek:
 - a. penyediaan tanah;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan; dan
 - e. pendanaan dan pembiayaan.
- (3) Pengaturan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap aspek:
 - a. pembangunan;
 - b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
 - c. pengelolaan;
 - d. peningkatan kualitas;
 - e. kelembagaan; dan
 - f. pendanaan dan pembiayaan.

Bagian Keempat Pengendalian

Pasal 6

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c dilakukan terhadap :

- a. rumah;
- b. perumahan;
- c. permukiman;
- d. Lingkungan Hunian; dan
- e. kawasan permukiman.

Bagian Kelima Pengawasan

Pasal 7

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d meliputi:

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

BAB IV TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 8

- (1) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertugas:
 - a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
 - b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang

pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, Lingkungan Hunian, dan kawasan permukiman;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
- g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat Daerah;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. melaksanakan kebijakan dan strategi Daerah 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 Daerah;
- m. menetapkan lokasi kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun;
- n. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana;
- o. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah;

- p. penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 - q. penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung;
 - r. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha;
 - s. membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - t. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah berwenang:
- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman bersama DPRD;
 - c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan permukiman;
 - d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. memfasilitasi kerja sama antara Pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - f. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - g. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

BAB V

PENYELENGGARAAN RUMAH DAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan untuk menjamin hak setiap warga untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (2) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (3) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (4) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan RTRW.
- (5) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan izin dari Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Setiap orang yang membangun Perumahan wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (2) Rumah menurut jenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Rumah komersial;
 - b. Rumah umum;
 - c. Rumah khusus;
 - d. Rumah swadaya; dan
 - e. Rumah negara.
- (3) Rumah menurut bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Rumah tunggal;
 - b. Rumah deret; dan
 - c. Rumah susun.

- (4) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c berdasarkan jenis meliputi:
- a. Rumah susun komersial;
 - b. Rumah susun umum;
 - c. Rumah susun khusus; dan
 - d. Rumah susun negara.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 11

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a menghasilkan dokumen RP3 yang mengacu pada dokumen RKP.
- (2) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan ditetapkan oleh Wali Kota.
- (3) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 12

- (1) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup :
 - a. Rumah sederhana;
 - b. Rumah menengah; dan/atau
 - c. Rumah mewah.
- (3) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling rendah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi).
- (4) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah susun.

Pasal 13

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling rendah memuat:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain Rumah;
 - c. spesifikasi teknis Rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - e. rencana kerjasama;
 - f. nama Perumahan; dan
 - g. rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling rendah memuat:
 - a. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
 - b. rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
 - c. rencana penempatan *septictank* komunal apabila ada;
 - d. rencana penempatan sumur resapan Perumahan;
 - e. rencana pengolahan sampah lingkungan;
 - f. rencana integrasi Prasarana (jalan dan saluran) dan Utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan lingkungan sekitar; dan
 - g. rencana pemenuhan kebutuhan air bersih.
- (4) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh Wali Kota.

Pasal 14

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a, dilakukan untuk:
 - a. menciptakan Rumah yang layak huni;
 - b. mendukung upaya kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah; dan
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh setiap orang atau badan hukum.
- (3) Setiap orang atau badan hukum perencanaan dan perancangan Rumah wajib memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
 - a. paling rendah 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk semua jenis Rumah tunggal atau Rumah deret;
 - b. sesuai dengan ketentuan Rumah sehat bersubsidi atau Rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana; atau
 - c. paling rendah 18 m² (delapan belas meter persegi) untuk Rumah susun umum (milik) dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan Rumah susun.
- (5) Permohonan izin mendirikan bangunan berupa Rumah tunggal atau Rumah deret yang berada pada satu hamparan, disyaratkan memenuhi ketentuan Prasarana Perumahan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 15

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
 - a. rencana penyediaan kapling tanah Perumahan; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kapling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan untuk:
 - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
 - b. membangun Rumah.

Pasal 16

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan wajib memenuhi persyaratan:
 - a. administratif;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - d. status penguasaan kapling tanah; dan
 - e. kelengkapan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detail teknis;
 - b. jenis bangunan; dan
 - c. cakupan layanan.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
 - b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk utilitas umum.
- (5) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik.

Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
 - a. rencana penyediaan tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana,

Sarana dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum merupakan bagian dokumen perencanaan Perumahan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 18

- (1) Sarana pada Perumahan merupakan satu kesatuan Perumahan yang penempatannya pada lokasi strategis dan mudah dijangkau.
- (2) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling rendah memenuhi persyaratan:
 - a. lokasi tidak ditempatkan pada lahan sisa;
 - b. lokasi sejajar pada garis sempadan; dan
 - c. lokasi dibawah saluran udara bertegangan tinggi.
- (3) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk taman dan ruang terbuka hijau.

Bagian Ketiga Pembangunan

Pasal 19

- (1) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh badan hukum.
- (2) Pembangunan Perumahan meliputi pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan/atau peningkatan kualitas Perumahan.
- (3) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 20

- (1) Pembangunan Perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (2) Pembangunan Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling rendah sebesar 5 ha (lima hektar).

- (3) Pembangunan Perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah dengan perbandingan 1 : 2 : 3.

Pasal 21

- (1) Dalam hal pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan Rumah umum harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Rumah tunggal dan/atau Rumah deret.
- (3) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan RTRW.
- (4) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (5) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada Perumahan dan Rumah susun disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan Rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang atau Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Rumah deret dan/atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh badan hukum atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

Pasal 23

- (1) Rumah khusus dan Rumah negara menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

dan/atau sumber pembiayaan lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pelaksanaan pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status atas Rumah khusus dan Rumah negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

- (1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun untuk jenis Rumah komersial dan Rumah umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20 % (dua puluh persen).
- (3) Badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret, tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80 % (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Keterbangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dihitung dari total luas perencanaan Prasarana dan Sarana.
- (5) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dilarang mengutip uang selain uang muka.
- (2) Dalam hal pelaku pembangunan melakukan pengutipan uang selain uang muka, uang tersebut wajib diperhitungkan sebagai uang muka.

Pasal 26

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang dilakukan Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta kesesuaian antara kapasitas pelayanan dengan jumlah Rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan lingkungan; dan
 - c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan kenyamanan.

Pasal 27

- (1) Pelaku pembangunan perumahan/pengembang wajib menyediakan lahan pemakaman umum seluas 2 % (dua persen) dari luas lahan keseluruhan yang merupakan bagian dari kewajiban penyediaan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Penyediaan tempat pemakaman umum dapat dilakukan dengan cara:
 - a. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2 % (dua persen) dari keseluruhan luas lahan; atau
 - b. menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2 % (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak tanah di lokasi pembangunan perumahan dimaksud, yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan uang kompensasi kepada Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Bagian Keempat

Pemanfaatan

Pasal 28

- (1) Pemanfaatan Perumahan digunakan terutama sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang mendukung fungsi hunian.
- (3) Pemanfaatan Rumah dilakukan dengan memelihara dan memperbaiki Rumah oleh pemilik/penghuni.
- (4) Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan masyarakat turut menjaga kebersihan dan fungsinya.

Pasal 29

- (1) Pemanfaatan Rumah tunggal atau Rumah deret dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas dengan memenuhi persyaratan:
 - a. tidak membahayakan penghuni serta lingkungan;
 - b. tidak menciptakan kebisingan sehingga mengganggu fungsi hunian;
 - c. tidak mengubah fungsi Rumah dan mengganggu lingkungan; dan
 - d. menjamin terpeliharanya Perumahan termasuk tidak menjadikan jalan sebagai tempat parkir.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi Perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan Rumah toko dan Rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. usaha untuk praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil;
 - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan masyarakat dan lingkungan;

- d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan; atau
 - e. usaha masyarakat secara komunal seperti koperasi dengan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pengendalian

Pasal 30

- (1) Pengendalian Perumahan dimulai dari tahap:
- a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:
- a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan, Perumahan dan Permukiman serta penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dilaksanakan dari badan hukum kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. penyerahan keseluruhan;
 - b. penyerahan parsial;
 - c. penyerahan diluar kawasan pengembangan; dan

- d. penyerahan sepihak tanpa pengembang.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima oleh Pemerintah Daerah dengan memenuhi persyaratan:
- a. persyaratan umum meliputi lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai rencana, dokumen perizinan, dan spesifikasi teknis bangunan;
 - b. persyaratan teknis meliputi dokumen perencanaan yang disahkan oleh Wali Kota dan dokumen lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - c. persyaratan administrasi meliputi dokumen *siteplan*, Izin Mendirikan Bangunan, dan surat pelepasan/ pernyataan pelepasan hak atas tanah dari badan hukum ke Pemerintah Daerah.

Pasal 32

- (1) Prasarana Perumahan dan Permukiman, antara lain:
- a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk *septictank* komunal;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*);
 - d. sumur resapan komunal; dan
 - e. tempat pembuangan dan/atau pengolahan sampah.
- (2) Sarana Perumahan dan Permukiman, antara lain:
- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (3) Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman, antara lain:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;

- d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jasa umum.
- (4) Perhitungan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

- (1) Penyerahan fisik Prasarana dan Utilitas Umum dilakukan paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah pembangunan Perumahan atau telah terjual paling rendah sebesar 70 % (tujuh puluh persen) yang dibuktikan dengan data kependudukan dari kelurahan.
- (2) Penyerahan fisik Sarana dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah rumah terjual atau paling tinggi sebesar 50 % (lima puluh persen) dari total Rumah yang direncanakan dengan dibuktikan dokumen pembelian atau akad kredit.
- (3) Penyerahan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam dokumen berita acara serah terima fisik dan berita acara serah terima dokumen.
- (4) Dalam hal penyerahan Sarana pemakaman harus dilakukan penyerahan fisik dan dokumen penguasaan atas tanah paling lambat pada saat pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 34

- (1) Pelaku pembangunan melakukan pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebelum dilakukan penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah atas prakarsa badan hukum dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Wali Kota membentuk dan menetapkan tim untuk proses serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 35

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama atau dilimpahkan dengan pelaku pembangunan, badan hukum/usaha dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan dengan pelaku pembangunan, badan hukum/usaha dan/atau masyarakat, pemeliharaan, perbaikan, dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah melimpahkan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada badan hukum atau badan usaha menghasilkan penerimaan, hasil penerimaan tersebut disetorkan ke kas daerah sesuai yang diperjanjikan.
- (5) Badan hukum atau badan usaha yang melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tidak dapat mengubah fungsi dan peruntukan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang dikelola kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 36

Pembiayaan proses penyerahan dan peralihan hak atas tanah untuk jalan akses dari pelaku pembangunan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 37

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, Pasal 16, Pasal 17 ayat (3), Pasal 20, Pasal 21 ayat (3), Pasal 24 ayat (3), Pasal 26 ayat (1), dan Pasal 29 dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha/ pembangunan;

- c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan berusaha;
 - h. pembekuan dan pencabutan Izin Mendirikan Bangunan;
 - i. pembekuan dan pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - j. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - k. pembekuan dan pencabutan izin usaha;
 - l. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - m. pencabutan insentif;
 - n. pengenaan denda administratif; dan
 - o. penutupan lokasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VI

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Penyelenggaraan

Pasal 38

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

Pasal 39

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
- a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan

- d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 40

Perencanaan kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan RTRW.

Pasal 41

- (1) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan setiap orang.
- (3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen RKP.

Pasal 42

- (1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (3) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (2) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan permukiman;

- b. rencana Lingkungan Hunian perkotaan;
 - 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 setiap sektor.
- (4) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Wali Kota.
- (5) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 43

- (1) Rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
- a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan; dan/atau
 - c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
- a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan RTRW, Rencana Detail Tata Ruang Daerah, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
 - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan kawasan perkotaan.

Pasal 44

- (1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) 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 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 Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - f. indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada berdasarkan arahan keterpaduan Prasarana, Sarana 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.

Pasal 45

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dimaksudkan untuk membangun Lingkungan Hunian baru perkotaan pada kawasan Permukiman sesuai RTRW.
- (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 RTRW;

- b. identifikasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi Permukiman baru perkotaan;
 - c. arahan penyediaan tanah Permukiman baru perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang; dan
 - d. indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru perkotaan sesuai RTRW.
- (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 RTRW;
 - c. rencana integrasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Permukiman baru perkotaan dengan Prasarana, 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, 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 RTRW; dan
 - b. indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan.

Pasal 46

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) meliputi perencanaan:
- a. Lingkungan Hunian baru skala besar dengan kawasan siap bangun; 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 47

- (1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) didahului dengan penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dapat diusulkan oleh badan hukum bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau Pemerintah Daerah.
- (2) Lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan Wali Kota .
- (3) Penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan:
 - a. rencana pembangunan perkotaan;
 - b. rencana penyediaan tanah; dan
 - c. analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.

Pasal 48

- (1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) 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 49

- (1) Rencana rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 pada ayat (1) meliputi:
 - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi;
 - b. identifikasi 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 50

- (1) Rencana rekonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 pada ayat (1) meliputi:
 - a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi;
 - b. identifikasi 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 51

- (1) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf c merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh.
- (2) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

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

Bagian Ketiga Pembangunan

Pasal 52

- (1) Pembangunan kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RKP yang telah ditetapkan.
- (2) Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
- (3) Pembangunan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum.
- (4) Pembangunan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum.

Pasal 53

Pembangunan Kawasan Permukiman adalah Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan.

Pasal 54

- (1) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 meliputi:
- 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 meliputi:
- 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 meliputi:
- a. rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan; dan/atau
 - c. peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan dan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pembangunan kota

layak huni, kota hijau, dan kota cerdas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan ayat (4) huruf c diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Bagian Keempat

Pemanfaatan

Pasal 55

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

Pasal 56

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

perkotaan 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.

Bagian Kelima

Pengendalian

Pasal 57

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

Pasal 58

- (1) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a dilakukan untuk menjamin:
 - a. pemenuhan kebutuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan proyeksi pertumbuhan penduduk, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta alokasi ruang yang ditetapkan dalam RTRW;
 - 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 hirarkinya 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;

- b. memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung; dan
- c. pengendalian perencanaan kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam penyusunan RKP yang mengacu pada RTRW.

Pasal 59

- (1) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 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 60

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) 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.

Pasal 61

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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 62

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) disusun dalam bentuk pelaporan.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 63

Pengendalian pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 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 64

- (1) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf a meliputi:

- 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 65

- (1) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf b berupa:
- a. pengenaan retribusi daerah;
 - b. pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
 - c. pengenaan kompensasi; dan/atau
 - d. pengenaan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 66

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dan Pasal 51 dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha/ pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);

- f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan berusaha;
 - h. pembekuan dan pencabutan Izin Mendirikan Bangunan;
 - i. pembekuan dan pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - j. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - k. pembekuan dan pencabutan izin usaha;
 - l. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - m. pencabutan insentif;
 - n. pengenaan denda administratif; dan
 - o. penutupan lokasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VII

KETERPADUAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 67

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.
- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (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 dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
 - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 69

- (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, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Bagian Kedua

Pemeliharaan

Pasal 70

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 71

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

Pasal 72

- (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Kawasan 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.

Bagian Ketiga

Perbaikan

Pasal 73

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

Pasal 74

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

Pasal 75

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Kawasan 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 melalui proses pemeriksaan dan 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 76

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 77

Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan wajib memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

BAB IX

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 78

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

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 79

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Palu.

Ditetapkan di Palu
pada tanggal 3 Juli 2018

WALI KOTA PALU,

ttd

HIDAYAT

Diundangkan di Palu
pada tanggal 3 Juli 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA PALU,

ttd

A S R I

LEMBARAN DAERAH KOTA PALU TAHUN 2018 NOMOR 2
NOREG 28 PERATURAN DAERAH KOTA PALU, PROVINSI SULAWESI
TENGAH: 02 / 2018

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,



Trisno Yuniyanto D.P.
NIP. 19740630 200212 1 006

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PALU
NOMOR 2 TAHUN 2018
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

I. UMUM

Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H mengamanatkan negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat UUD 1945 tersebut dijabarkan bahwa Negara memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mewujudkan pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

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, yang dijabarkan sebagai satu proses yang terpadu dan terkoordinasi.

Dalam Peraturan Daerah ini, diatur mengenai penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman yang mencakup arahan pengembangan kawasan permukiman serta tahapan penyelenggaraan kawasan permukiman, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum, pemeliharaan dan perbaikan, peran serta masyarakat, dan sanksi administratif.

Kebijakan dan Strategi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau serta kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan

koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi tersebut masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dicapai dengan baik dan menjadi acuan dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3) yang merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan kawasan permukiman serta keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU).

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Pengendalian dilakukan terhadap perizinan, penertiban, dan penataan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 7

- a. Kegiatan pemantauan merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Kegiatan evaluasi merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman.

- c. Kegiatan koreksi merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi, perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Kawasan siap bangun (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.

Lingkungan siap bangun (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.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Cukup jelas.

Huruf s

Cukup jelas.

Huruf t

Cukup jelas.

Huruf u

Cukup jelas.

Huruf v

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

- a. Rumah komersial diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

- c. Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- d. Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- e. 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.

Ayat (3)

- a. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
- b. Rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
- c. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuansatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ayat (4)

- a. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
- b. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- d. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perencanaan” adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan, dan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana di luar rumah.

Yang dimaksud dengan “perancangan” adalah kegiatan merancang bentuk, ukuran, dan tata letak, bahan bangunan, unsur rumah, serta perhitungan kekuatan konstruksi yang terdiri atas pondasi, dinding, dan atap, serta kebutuhan anggarannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah perhitungan 20% (dua puluh persen) rumah terbangun dari total jumlah rumah yang di rencanakan dan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

yang direncanakan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "efisiensi potensi Lingkungan Hunianperkotaan" adalah upaya untuk meminimalkan penggunaan sumber daya untuk menciptakan kondisi Lingkungan Hunianperkotaan secara lebih optimal, guna meningkatkan pelayanan perkotaan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "peningkatan pelayanan" adalah upaya yang harus dilakukan melalui penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan kebutuhan sehingga fungsi Lingkungan Hunianperkotaan dapat memadai.

Huruf c

Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum perkotaan dimaksudkan untuk menciptakan fungsi, baik Lingkungan Hunian yang telah ada maupun Lingkungan Hunian yang baru sehingga lebih baik dan dapat mendukung perikehidupan dan penghidupan setiap penghuni dalam Lingkungan Hunian yang sehat, aman, serasi, dan berkelanjutan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh" adalah

upaya penetapan fungsi sesuai dengan tata ruang.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "Lingkungan Huniayang tidak terencana dan teratur" adalah perumahan di lokasi yang tidak direncanakan untuk perumahan atau fungsi lain akibat perkembangan Lingkungan Hunianperkotaan yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Huruf a

Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunianskala besar sesuai dengan rencana tata ruang.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pelaksanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dilakukan secara bertahap yaitu melalui beberapa periode pembangunan. Sebagai contoh: pembangunan Lingkungan Hunianbaru yang terdiri dari beberapa permukiman atau blok-blok peruntukan pendukung fungsi permukiman diselesaikan dalam tahap-tahap pembebasan lahan, pembangunan tahap I untuk hunian, kegiatan pendukung sosial dan ekonomi pada blok tertentu, pembangunan tahap II untuk hunian, kegiatan pendukung lainnya pada blok atau klaster yang lainnya, dan seterusnya.

Ayat (3)

Pelaksanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dilakukan dalam jangka waktu tertentu yaitu pelaksanaan pembangunan yang dapat dilakukan dalam satu kali periode pembangunan, yaitu dalam satu kali tahap pembangunan telah terbangun hunian beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum permukimannya.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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

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

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

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan Rencana pembangunan yang disahkan dapat berupa Rencana Kawasan Permukiman sebagai penerjemahan atas Tata Ruang Wilayah. Dalam hal pemerintah daerah belum mempunyai RKP, maka rencana pembangunan dapat mengacu pada rencana tata ruang.

Ayat (4)

Mekanisme peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memberikan masukan melalui forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Pemberian insentif dimaksudkan untuk mendorong setiap orang agar memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan

fungsinya.

Pasal 64

Pengenaan disinsentif dimaksudkan untuk mencegah pemanfaatan kawasan permukiman yang tidak sebagaimana mestinya oleh setiap orang.

Pengenaan sanksi dimaksudkan untuk mencegah dan melakukan tindakan sebagai akibat dari pemanfaatan kawasan permukiman yang tidak sebagaimana mestinya oleh setiap orang.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Prasarana sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

- a. jaringan jalan;
- b. sistem penyediaan air minum;
- c. jaringan drainase;
- d. sistem pengelolaan air limbah;
- e. sistem pengelolaan persampahan; dan
- f. sistem proteksi kebakaran.

Sarana sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

- a. sarana pemerintahan;
- b. sarana pendidikan;
- c. sarana kesehatan;
- d. sarana peribadatan;
- e. sarana perdagangan;
- f. sarana kebudayaan dan rekreasi; dan
- g. sarana ruang terbuka hijau.

Utilitas umum sekurang-kurangnya antara lain mencakup:

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "penyelenggara pembangunan" adalah setiap orang yang memiliki dan/atau membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PALU TAHUN 2018 NOMOR 2