



WALI KOTA MAGELANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG
NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa sebagai upaya penyediaan kebutuhan dasar masyarakat akan hunian yang layak yang didukung dengan lingkungan yang sehat dan adanya jaminan kepastian dalam bermukim guna peningkatan serta pemerataan kesejahteraan masyarakat di daerah dalam pencapaian derajat tertinggi kehidupan;
- b. bahwa masyarakat di Kota Magelang membutuhkan perumahan dan kawasan permukiman yang baik dan sehat, sehingga Pemerintah Daerah berupaya menyediakan kebutuhan tersebut melalui pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara terencana, terpadu, dan bertanggungjawab, serta selaras, seimbang dan berkelanjutan dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan arah kebijakan dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang koordinatif dan komprehensif, perlu dilakukan pengaturan yang ditetapkan dengan peraturan daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa;

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 dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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 beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (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);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAGELANG
dan
WALI KOTA MAGELANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Magelang.

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 Magelang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian permukiman, baik perkotaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
6. 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.
7. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
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 serta masyarakat.
9. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
10. Pecah Bidang Tanah yang selanjutnya disebut sebagai Tapak Kaveling adalah pemecahan satu bidang tanah menjadi beberapa bagian.
11. *Site Plan* atau Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
13. Rumah Swadaya Komersial adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya orang dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan pembangunan rumah sampai dengan 5 (lima) unit dan/atau bangunan dengan fungsi tunggal rumah dan/atau fungsi ganda.
14. Rumah Swadaya Nonkomersial adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, tidak untuk diperjualbelikan, dapat berupa waris, hibah dan ada hubungan darah dengan pemberi hibah.

15. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
16. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
17. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
18. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan penguasaannya dengan cara dimiliki dan/ atau disewa.
19. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
20. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
21. Rumah Deret Umum adalah beberapa rumah tinggal lengkap, dimana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara perumahan unit tunggal dengan lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi.
22. Rumah Deret Sewa adalah rumah tinggal lengkap yang disediakan oleh Pemerintah Daerah yang dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan status penguasaannya sewa dalam jangka waktu tertentu.
23. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan kecukupan minimal luas, kualitas, dan kesehatan bangunan, termasuk akses sanitasi.
24. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
25. Peningkatan Kualitas yang selanjutnya disingkat PK adalah kegiatan memperbaiki komponen rumah tidak layak huni dengan cara meningkatkan dan/atau memenuhi syarat rumah layak.

26. Pembangunan Baru yang selanjutnya disingkat PB adalah kegiatan pembangunan rumah baru untuk masyarakat kurang mampu dengan kriteria yang sudah ditetapkan dengan tujuan untuk memenuhi syarat rumah dan sanitasi layak.
27. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang yang berisikan azas, tujuan, kebijakan pengembangan, strategi pengembangan, penetapan rencana struktur ruang wilayah, penetapan pola ruang wilayah, pengelolaan dan penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang, serta pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.
28. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi kota.
29. 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.
30. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
31. Kawasan Rawan Bencana adalah wilayah yang memiliki kondisi atau karakteristik geologi, biologi, hidrologi, klimatologi, geografi, sosial, budaya, politik, ekonomi, dan teknologi pada suatu wilayah untuk jangka waktu tertentu yang mengurangi kemampuan mencegah, meredam, mencapai kesiapan, dan mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk bahaya tertentu.
32. 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.
33. 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.
34. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
35. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
36. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
37. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

38. Orang Perseorangan adalah warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
39. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman.
40. Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Pokja PKP adalah lembaga yang mengoordinasikan pengembangan PKP.
41. Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Forum PKP adalah wadah untuk mempertemukan dan membicarakan kepentingan bersama dalam penyelenggaraan PKP.
42. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni.
43. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai Sarana penghubung ke jalan umum.
44. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan gedung.
45. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
46. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
47. 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 dinyatakan dalam akta notaris.
48. 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.
49. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun atau rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.

50. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang perumahan dan kawasan permukiman dalam RTRW serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administrasi.
51. Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang selanjutnya disingkat RP2KPKPK adalah dokumen rencana aksi penanganan dan pencegahan permukiman kumuh perkotaan dengan lingkup/skala kabupaten/kota, kawasan, dan lingkungan yang bersifat menyeluruh (komprehensif) dan terpadu, tidak hanya berupa rencana kegiatan penanganan bersifat fisik namun mencakup juga kegiatan-kegiatan yang bersifat non fisik (peningkatan kapasitas/pemberdayaan, sosial dan ekonomi).
52. Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha yang selanjutnya disingkat KPBU adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.
53. Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama yang selanjutnya disingkat PJPK adalah menteri/kepala lembaga/Wali Kota, atau direksi badan usaha milik Negara/badan usaha milik daerah sebagai penyedia atau penyelenggara Infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pasal 3

Ruang lingkup penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. penyelenggaraan perumahan;
- b. penyediaan, pembangunan, penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan;
- c. penyelenggaraan kawasan permukiman;

- d. keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pemanfaatan rumah susun;
- i. kerja sama Pemerintah Daerah dan badan usaha;
- j. hak, kewajiban dan peran serta masyarakat;
- k. pembinaan dan pengawasan;
- l. sistem data dan informasi;
- m. penyelesaian sengketa; dan
- n. pendanaan.

BAB II PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Penyelenggaran Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah dan/atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

Pasal 5

- (1) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - a. Rumah Komersial;
 - b. Rumah Umum;
 - c. Rumah Khusus; dan
 - d. Rumah Swadaya:
 - 1. Rumah Swadaya Komersial; dan
 - 2. Rumah Swadaya Nonkomersial.
- (2) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan, meliputi:
 - a. Rumah Tunggal;
 - b. Rumah Deret:
 - 1. Rumah Deret Umum; dan
 - 2. Rumah Deret Sewa.
 - c. Rumah Susun:
 - 1. Rumah Susun Umum; dan
 - 2. Rumah Susun Sewa.

Bagian Kedua
Perencanaan Perumahan

Pasal 6

- (1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen RP3KP.
- (2) RP3KP 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 RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.
- (4) Dokumen RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditinjau paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 7

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan.
- (2) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan perkotaan.
- (3) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

Pasal 8

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.

Pasal 9

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.

- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memenuhi:
 - a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
- (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

Pasal 10

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pembangunan Perumahan

Paragraf 1 Umum

Pasal 11

- (1) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. pembangunan Rumah;
 - b. penyediaan, penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - c. PK dan PB.
- (2) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

Pasal 12

- (1) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dilaksanakan melalui penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang terpadu dengan penataan kawasan lingkungan permukiman sekitar, tidak dibuat menyempit serta tersedianya akses jalan dengan masyarakat sekitar sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR.

- (2) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pembangunan Rumah

Pasal 13

- (1) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a, 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 wilayah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (3) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. Orang Perseorangan dan/atau Badan Hukum untuk pembangunan rumah paling banyak lima (5) unit;
 - b. Badan Hukum untuk pembangunan rumah lebih dari lima (5) unit; dan/atau
 - c. Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR.

Pasal 14

- (1) Tapak kaveling dalam pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) huruf a dengan tujuan Rumah Komersil fungsi ganda dan/atau Rumah Swadaya Komersil hanya dapat dilakukan oleh Orang Perseorangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tapak kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling banyak 5 (lima) unit.
- (3) Tapak kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang membentuk kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (4) Penyediaan Tapak kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk yang kedua dan seterusnya paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan dilakukan pengesahan rencana tapak oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

Pasal 15

- (1) Tapak kaveling dalam pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) huruf a dengan tujuan Pembangunan Rumah Swadaya Komersil hanya dapat dilakukan oleh Orang Perseorangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tapak kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling banyak 5 (lima) unit.

- (3) Tapak kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyediakan jalan dengan lebar 4 (empat) meter dan taman komunal paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari luas kaveling efektif dalam 1 (satu) tempat.

Pasal 16

- (1) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh setiap orang melalui Sistem PPJB.
- (2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh setiap orang pada saat:
 - a. tahap proses pembangunan pada Rumah Tunggal atau Rumah Deret; dan
 - b. sebelum proses pembangunan pada Rumah Susun.
- (3) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik, Rumah Swadaya Komersial, dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pemasaran; dan
 - b. PPJB.
- (5) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. persetujuan bangunan gedung;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan syarat perencanaan perumahan; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (6) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah;
 - d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah Susun;
 - e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin; dan
 - f. kantor pemasaran Badan Hukum berada di Daerah.
- (7) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b ditandatangani oleh calon pembeli dan setiap orang yang dibuat di hadapan Notaris.
- (8) Pengawasan terhadap persyaratan Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (9) Pelaksanaan Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
PK dan PB

Pasal 17

- (1) PK dan PB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf c dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan setiap orang.
- (2) PK dan PB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat swakelola dengan pemberdayaan masyarakat yaitu untuk perbaikan, penggantian, RTLH menjadi Rumah Layak Huni serta PB dengan memenuhi persyaratan:
 - a. keselamatan bangunan meliputi pemenuhan standar keandalan komponen struktur bangunan serta peningkatan kualitas bahan penutup atap, lantai dan dinding bangunan;
 - b. kesehatan penghuni meliputi pemenuhan standar kecukupan Sarana pencahayaan dan penghawaan serta ketersediaan sanitasi; dan
 - c. kecukupan minimum luas bangunan meliputi pemenuhan standar ruang gerak minimum per orang untuk kenyamanan penghuni.

Pasal 18

PK dan PB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dilaksanakan untuk pemenuhan standar pelayanan minimal Perumahan Rakyat Pemerintah Daerah, terdiri atas:

- a. penyediaan dan rehabilitasi rumah yang layak huni bagi korban bencana;
- b. fasilitasi penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah; dan/atau
- c. penghuni rusunawa yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan telah habis masa sewanya.

Pasal 19

Ketentuan lebih lanjut mengenai PK dan PB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan Pasal 18 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 20

- (1) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi:
 - a. pemanfaatan Rumah;
 - b. pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan; dan
 - c. pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Setiap orang yang melakukan pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. denda administratif;
- (3) Ketentuan lebih lanjut terkait tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 22

- (1) Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. berdasarkan jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (2) Setiap orang yang mengubah fungsi dan status kepemilikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. perintah pembongkaran; dan
 - c. denda administratif.
- (3) Ketentuan lebih lanjut terkait tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 23

- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
- (2) Penghunian Rumah dapat berupa:
 - a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. cara sewa menyewa; atau
 - c. cara bukan sewa menyewa.
- (3) 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 dari pemilik Rumah dan dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu, besarnya harga sewa menyewa, dan kondisi *force majeure*.
- (5) Ketentuan mengenai penghunian Rumah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemanfaatan Perumahan dan tata cara mengenai penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 23 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai dari tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (3) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB III PENYEDIAAN, PEMBANGUNAN, PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Bagian Kesatu Perencanaan Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 26

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk:
 - a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

- (3) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan untuk:
 - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
 - b. membangun Rumah.

Pasal 27

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- (8) Setiap orang yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan yang tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perizinan berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 28

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dilakukan oleh setiap orang wajib memiliki sertifikasi keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan perturan perundang-undangan.
- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Setiap orang yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perizinan berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 29

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, perizinan, rencana tapak dan ketentuan dalam perizinan berusaha.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Setiap orang yang melakukan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan dan/atau tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 30

- (1) Setiap orang wajib menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Rumah Swadaya Komersial dan Rumah Komersial berupa tanah siap bangun dan bangunan kepada Wali Kota.
- (2) Badan hukum wajib menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum rumah susun berupa tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan diluar hak milik atas sarusun.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap, dengan ketentuan:
 - a. tanah siap bangun, pada saat proses pemecahan di Kantor Pertanahan disertai dengan sertifikat induk dan/atau sertifikat Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum serta akta pelepasan hak; dan
 - b. bangunan, yaitu paling lambat 1 (satu) tahun setelah selesai masa pemeliharaan.
- (4) Pemerintah Daerah menerima penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah memenuhi persyaratan:
 - a. umum;
 - b. teknis; dan
 - c. administrasi.
- (5) Setiap orang yang tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif;
 - d. perintah pembongkaran;
 - e. denda administratif; dan
 - f. penguasaan fisik secara sepihak oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 31

- (1) Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Rumah Swadaya Komersial dan Rumah Komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. persiapan;
 - b. pelaksanaan penyerahan; dan

- c. pasca penyerahan.
- (2) Dalam penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk tim verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Rumah Swadaya Komersial dan Rumah Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 32

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum telantar, Wali Kota dapat melakukan upaya hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Segala biaya yang timbul akibat dari upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang meliputi:
 - a. pensertifikatan tanah menjadi atas nama Pemerintah Daerah; dan
 - b. penyerahan dan pensertifikatan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Terlantar dan Rumah Swadaya Nonkomersial menjadi atas nama Pemerintah Daerah,dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Bagian Keempat

Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 33

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Wali Kota sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Badan Hukum, badan usaha swasta 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 Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan pihak ketiga dengan ketentuan pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa Badan hukum, badan usaha swasta dan/ atau masyarakat.
- (5) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB IV
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 34

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR di perkotaan.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
- (3) Arahan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. keterkaitan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
 - d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - f. lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman.
- (4) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pengembangan yang sudah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (5) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara arahan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 35

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (5) huruf a dilakukan sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR.

- (2) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan setiap orang dengan mencakup:
 - a. peningkatan sumberdaya perkotaan;
 - b. kawasan rawan bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa dokumen RP3KP.

Pasal 36

- (1) Dokumen RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) 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.
- (2) Dokumen RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.

Pasal 37

- (1) Perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) 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 kota, RDTR, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
 - b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perkotaan.

Pasal 38

- (1) Penanganan Kawasan Rawan Bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Penanganan Kawasan Rawan Bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. mengidentifikasi sebaran Kawasan Rawan Bencana dan jenisnya;

- b. mengidentifikasi kemungkinan dampak yang ditimbulkan atas terjadinya bencana;
 - c. mitigasi bencana; dan
 - d. pola-pola penanganan.
- (3) Penanganan Kawasan Rawan Bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyusunan RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dan Pasal 36 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 40

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (5) huruf b dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RP3KP yang telah ditetapkan.
- (2) Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
- (3) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.

Pasal 41

Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas pembangunan lingkungan hunian perkotaan serta pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan.

Pasal 42

- (1) Pembangunan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dilakukan melalui:
 - a. pelaksanaan pengembangan lingkungan hunian;
 - b. pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru; atau
 - c. pelaksanaan pembangunan kembali lingkungan hunian.
- (2) Pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
 - a. pembangunan permukiman;
 - b. pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum permukiman; dan
 - c. pembangunan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial.

- (3) Pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi pembangunan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 43

Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas pembangunan lingkungan hunian perkotaan serta pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dan Pasal 42 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 44

- (1) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (5) huruf c dilakukan untuk:
 - a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan/ atau RDTR; dan
 - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan serta tempat kegiatan pendukung perkotaan.

Pasal 45

- (1) Pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya 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 pembangunan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tempat tinggal;
 - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum permukiman; dan
 - c. lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Pasal 46

Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) meliputi pemanfaatan jasa pemerintahan pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 47

Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan serta pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengendalian Kawasan Permukiman

Paragraf 1 Umum

Pasal 48

- (1) Pengendalian Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (5) huruf d menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dilakukan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan Permukiman dan pemanfaatan Permukiman sesuai dengan rencana Kawasan Permukiman;
 - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - c. penanganan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
 - d. mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur; dan
 - e. penanganan terhadap tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (2) Pengendalian Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.

Paragraf 2 Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 49

- (1) Pengendalian perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf a dilakukan dengan:
 - a. mengawasi rencana penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
 - b. memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.
- (2) Pengendalian perencanaan Kawasan Permukiman dilakukan Pemerintah Daerah dalam penyusunan RP3KP yang berpedoman pada RTRW dan atau RDTR.

Paragraf 3
Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 50

- (1) Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan Kawasan Permukiman meliputi kegiatan:
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi; dan
 - c. pelaporan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan secara:
 - a. langsung;
 - b. tidak langsung; dan/atau
 - c. melalui laporan masyarakat.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk menilai tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif dengan menilai hasil pemantauan yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan menghasilkan rekomendasi.
- (4) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan rekomendasi yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4
Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 51

- (1) Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf c dilakukan dengan:
 - a. pemberian insentif untuk mendorong pengembangan kawasan permukiman sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR;
 - b. pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan kawasan permukiman sesuai dengan RTRW dan/ atau RDTR; dan
 - c. pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (2) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang.

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

Pasal 52

- (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 dan/ atau RDTR.
- (2) Keterpaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 53

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

BAB VI
PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 54

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup Orang Perseorangan.

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang sesuai dengan kewenangannya.

Bagian Kedua Pemeliharaan

Pasal 55

- (1) Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (3) Ketentuan mengenai Pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, lingkungan hunian dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 56

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

Bagian Ketiga Perbaikan

Pasal 57

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

Pasal 58

- (1) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Rumah milik setiap orang.

Pasal 59

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau 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 Badan Hukum.

Pasal 60

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

Pasal 61

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan harus memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.
- (2) Ketentuan mengenai perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 63

Wali Kota bertanggung jawab atas pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada lingkungan hunian perkotaan, yang dilakukan untuk:

- a. mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru; dan
- b. menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.

Pasal 64

- (1) Wali Kota menyusun RP2KPKPK.
- (2) Penyusunan RP2KPKPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) RP2KPKPK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua

Pencegahan Terhadap Tumbuh Dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 65

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 huruf a dilakukan melalui:

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

Pasal 66

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf a, dilakukan sesuai dengan:
 - a. dokumen perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. persyaratan kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan pemenuhan standar teknis:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
 - a. persyaratan administratif; dan
 - b. persyaratan teknis.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) terdapat ketidaksesuaian, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 67

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 65 huruf b, dilakukan melalui:
 - a. pendampingan; dan

- b. pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
 - a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa kegiatan pembelajaran kepada masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan, kesadaran dan keterampilan masyarakat atas pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dari berbagai sektor.
- (5) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara masyarakat melakukan pemetaan permasalahan dan potensi yang ada sehingga dapat menjadi masyarakat madani.
- (6) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi fasilitasi:
 - a. penyusunan perencanaan;
 - b. penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria;
 - c. penguatan kapasitas kelembagaan;
 - d. pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
 - e. persiapan pelaksanaan kerja sama pemerintah dan swasta.
- (7) Pemberdayaan masyarakat dapat dilakukan dengan prinsip:
 - a. pemberdayaan sosial masyarakat;
 - b. pemberdayaan ekonomi lokal; dan
 - c. pendayagunaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (8) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pokja PKP.

Pasal 68

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang sesuai dengan kewenangannya dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan
Permukiman Kumuh

Paragraf 1
Umum

Pasal 69

Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan dan ekonomis yang dilakukan melalui:

- a. pendataan;
- b. penetapan lokasi;
- c. penanganan;
- d. pengelolaan; dan
- e. pengawasan dan pengendalian.

Paragraf 2
Pendataan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman
Kumuh

Pasal 70

- (1) Pendataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf a dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat yang meliputi identifikasi lokasi dan penilaian lokasi.
- (2) Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. identifikasi legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:
 - a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- (4) Penilaian lokasi berdasarkan aspek identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sebagai dasar penentuan bentuk penanganan yang meliputi:
 - a. kejelasan status penguasaan tanah; dan
 - b. kesesuaian dengan RTRW.
- (5) Penilaian lokasi berdasarkan aspek pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan terhadap beberapa aspek lain yang bersifat nonfisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.

Paragraf 3
Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh Dan Permukiman
Kumuh

Pasal 71

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf b berdasarkan hasil penilaian lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Hasil penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ke Pemerintah dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya sebelum ditetapkan.
- (3) Lokasi yang telah dinilai dan diverifikasi ditetapkan dengan keputusan Wali Kota tentang penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 72

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan ulang lokasi.
- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 4
Penanganan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman
Kumuh

Pasal 73

- (1) Penanganan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf c dilakukan dengan pola-pola penanganan:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
- (3) Peremajaan dan pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
- (4) Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memperhatikan:
 - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
 - b. kondisi ekologis lokasi; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.

- (5) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c hanya dapat dilakukan dengan kondisi:
 - a. lokasi terkena dampak bencana;
 - b. lokasi rawan bencana; dan/atau
 - c. alih fungsi sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (6) Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 74

Pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. apabila lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah peremajaan;
- b. apabila lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali;
- c. apabila lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemugaran; dan
- d. apabila lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali.

Paragraf 5

Pengelolaan Lokasi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Pasal 75

- (1) Pasca PK terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- (5) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Paragraf 6
Pengawasan dan Pengendalian Lokasi Perumahan Kumuh dan
Permukiman Kumuh

Pasal 76

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian kegiatan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh secara berkala.
- (2) Pengawasan PK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan RTRW dan kearifan lokal.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kegiatan PK terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pokja PKP.
- (4) Pokja PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (5) Pembentukan Pokja PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertanggungjawab langsung kepada Wali Kota dan memberikan laporan hasil pengawasan dan pengendalian terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh kepada Wali Kota paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan PK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VIII
PENYEDIAAN TANAH

Pasal 77

- (1) Wali Kota bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) 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 telantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2) huruf b, dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (3) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wali Kota dan tidak memerlukan izin lokasi.
- (4) Konsolidasi Tanah bagi Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diutamakan bagi:
 - a. Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - b. Permukiman yang tumbuh pesat secara alami;
 - c. Permukiman yang mulai tumbuh;
 - d. Kawasan yang direncanakan menjadi Permukiman baru;
 - e. Kawasan yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah Permukiman; dan/atau
 - f. Pembangunan kembali Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkena bencana alam, kebakaran, atau kerusuhan sosial.

Pasal 79

Ketentuan mengenai penyediaan tanah dan konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dan Pasal 78 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 80

Jenis Rumah Susun meliputi:

- a. Rumah Susun Umum;
- b. Rumah Susun Khusus;
- c. Rumah Susun Komersial;
- d. Rumah Susun Sederhana Sewa; dan
- e. Rumah Deret Sewa.

Pasal 81

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus.

- (2) Pembangunan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai oleh anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau sumber dana lain yang sah dan tidak mengikat.
- (3) Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

- (1) Pembangunan untuk Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dapat dilakukan diatas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan, baik diatas tanah negara maupun diatas hak pengelolaan; atau
 - c. hak pakai diatas tanah negara.
- (2) Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran.
- (3) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.
- (4) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah susun atau berbeda bangunan rumah susun dalam satu Tanah Bersama.

Bagian Kedua Rumah Susun Umum

Pasal 83

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (2) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (3) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berada dalam satu Kawasan atau tidak dalam satu Kawasan.
- (4) Badan Hukum dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum yang diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.
- (5) Kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan Rumah Susun Umum.
- (6) Mekanisme penyediaan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 84

- (1) Badan Hukum yang membangun Rumah Susun Umum Milik dan Rumah Susun Komersial milik wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama.
- (2) Badan Hukum yang membangun Rumah Susun Umum Milik diatas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Benda Bersama, dan Bagian Bersama.
- (3) Badan Hukum membuat pemisahan Rumah Susun yang wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan nilai perbandingan proporsional, sertipikat hak milik Sarusun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung Sarusun, dan PPJB.

Pasal 85

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki Sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan; atau
 - b. perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Pewarisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit harus melampirkan:
 - a. bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik Sarusun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun Sarusun;
 - b. surat keterangan kematian waris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (4) Perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (5) Dalam hal Pemilik Rumah Susun Umum pindah domisili yang menyebabkan perpindahan tempat tinggal, Sarusun umum dapat dialihkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (6) Kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun Umum kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 86

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83, Pasal 84 dan Pasal 85 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga
Rumah Susun Khusus

Pasal 87

- (1) Tahapan pelaksanaan Penyediaan Rumah Khusus meliputi:
 - a. permohonan Penyediaan Rumah Khusus;
 - b. verifikasi;
 - c. penetapan penerima penyediaan Rumah Khusus;
 - d. perencanaan teknis;
 - e. pembangunan rumah khusus; dan
 - f. serah terima dan pengelolaan rumah khusus
- (2) Tata cara dan mekanisme pelaksanaan Penyediaan Rumah Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 88

- (1) Penerima manfaat Penyediaan Rumah Khusus merupakan Orang Perseorangan maupun kelompok masyarakat yang memenuhi kriteria untuk menghuni Rumah Khusus.
- (2) Penerima manfaat Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada:
 - a. pekerja industri, merupakan masyarakat yang bekerja sebagai buruh atau pekerja industri yang berada di kawasan industri;
 - b. masyarakat korban bencana, merupakan masyarakat yang terkena dampak langsung dari bencana skala dan/atau berdampak nasional;
 - c. masyarakat yang terkena dampak program pembangunan Pemerintah, merupakan masyarakat yang harus meninggalkan tempat tinggal asalnya akibat dampak program atau kegiatan pembangunan Pemerintah;
 - d. masyarakat sosial dan yang memerlukan kebutuhan khusus yaitu tenaga kesehatan, masyarakat lanjut usia, Pemerlu Pelayanan Kesejahteraan Sosial (PPKS), miskin, penyandang disabilitas, yatim piatu, dan/atau anak terlantar yang secara sosial memerlukan perhatian dan bantuan;
 - e. peserta didik;
 - f. masyarakat berprestasi; dan/atau
 - g. pelaku olahraga.
- (3) Pemerintah Daerah mengajukan usulan penerima manfaat Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai serah terima dan pengelolaan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 89

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pinjam pakai; atau

- b. sewa.
- (2) Penguasaan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prioritas kebutuhan khusus.
- (3) Penguasaan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah apabila mendapat persetujuan penerima Penyediaan Rumah Khusus.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pinjam pakai dan sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah.

Pasal 90

Setiap orang yang menguasai Sarusun pada Rumah Susun Khusus berhak untuk:

- a. memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya; dan
- b. memanfaatkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai dengan fungsinya.

Pasal 91

Setiap orang yang menguasai Sarusun pada Rumah Susun Khusus wajib:

- a. mematuhi peraturan penghunian; dan
- b. memelihara Sarusun beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 92

Setiap orang yang menguasai Sarusun pada Rumah Susun Khusus dilarang:

- a. mengalihkan hak penghunian;
- b. mengubah bentuk dan/atau fungsi Sarusun; dan
- c. mengubah bentuk dan/atau fungsi Prasarana Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 93

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 dan Pasal 92 dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Rumah Susun Komersial

Pasal 94

- (1) Pembangunan Rumah Susun Komersial dilakukan oleh Badan Hukum.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Komersial yang dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti standar meliputi:
 - a. persyaratan administratif;
 - b. persyaratan eknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (3) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) Badan Hukum wajib memfasilitasi dan membiayai Pembentukan PPPSRS untuk yang pertama kali yang dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.
- (3) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peyediaan Sarana dan Prasarana untuk kebutuhan pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa:
 - a. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Badan Bukum.
 - b. melaksanakan pembaharuan data Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan bukti kepemilikan dan penghunian yang sah.
 - c. menyelenggarakan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan menundang seluruh Pemilik dan Penghuni; dan
 - d. memberikan bantuan Sarana dan Prasarana yang dibutuhkan oleh Panitia musyawarah.
- (4) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik dan fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3).
- (5) Pembentukan PPPSRS dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 96

- (1) PPPSRS terbentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (5) mengajukan Permohonan pencatatan akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pelaksanaan musyawarah kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan melampirkan:
 - a. daftar hadir peserta musyawarah;
 - b. akta pendirian PPPSRS;
 - c. anggaran dasar PPPSRS;
 - d. anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
 - e. salinan akta jual beli dan salinan sertifikat hak milik Sarusun/ sertifikat kepemilikan bangunan gedung Sarusun Pengurus PPPSRS terpilih.
- (2) Paling lambat 3 (tiga) bulan sejak pencatatan akta pendirian pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Hukum menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS yang dilakukan didepan Notaris dengan melampirkan:
 - a. pertelaan;
 - b. akta pemisahan;

- c. data teknis pembangunan Rumah Susun;
 - d. gambar terbangun (*assbuilt drawing*); dan
 - e. seluruh dokumen perizinan.
- (3) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan PPPSRS membentuk atau menunjuk Pengelola sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Pasal 97

Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS.

Bagian Kelima Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 98

- (1) Setiap orang dapat memanfaatkan fasilitas Rusunawa.
- (2) Fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat dimanfaatkan terdiri dari:
 - a. fasilitas hunian; dan
 - b. fasilitas bukan hunian.
- (3) Fasilitas hunian rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a hanya dapat dimanfaatkan oleh MBR.
- (4) Setiap orang yang memanfaatkan fasilitas Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa dari Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 99

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa berhak:

- a. memanfaatkan fasilitas Rusunawa sesuai izin yang dimiliki; dan
- b. menempati fasilitas hunian Rusunawa cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada fasilitas hunian rusunawa.

Pasal 100

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa berkewajiban:

- a. membayar retribusi Rusunawa;
- b. membayar biaya pemakaian Sarana air bersih, listrik, dan pelayanan sampah;
- c. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban umum;
- d. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan lingkungan Rusunawa;
- e. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni; dan
- f. mengosongkan fasilitas Rusunawa pada saat izin pemanfaatan Rusunawa berakhir atau izin pemanfaatan Rusunawa dicabut, dan menyerahkan kembali kepada pengelola dalam kondisi baik.

Pasal 101

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa dilarang:

- a. mengalihkan hak pemanfaatan Rusunawa kepada pihak lain;
- b. mengubah fungsi pemanfaatan Rusunawa;
- c. memanfaatkan Rusunawa tidak sesuai izin;
- d. berjudi, menjual dan/atau memakai dan/atau menyimpan narkoba, menjual dan/atau meminum dan/atau menyimpan minuman keras, dan berbuat maksiat;
- e. melakukan kegiatan yang melanggar norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, mengganggu kepentingan umum, mengancam keselamatan dan keamanan umum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- f. melakukan perbuatan yang melanggar tata tertib Rusunawa.

Pasal 102

- (1) Setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dan Pasal 101 dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penyegehan; dan/atau
 - c. pencabutan izin.
- (2) Setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa yang melanggar ketentuan Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja.
- (3) Setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa yang mengabaikan peringatan tertulis dikenai sanksi penyegehan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja; dan
- (4) Setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa yang mengabaikan penyegehan dikenai sanksi pencabutan izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa disertai dengan penutupan fasilitas Rusunawa.
- (5) Pencabutan izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan apabila:
 - a. ada permohonan dari pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa;
 - b. izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa dikeluarkan atas data yang tidak benar/dipalsukan oleh pemohon izin;
 - c. pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa tidak melakukan perbaikan sesuai ketentuan yang berlaku setelah melampaui jangka waktu penyegehan sebagaimana dimaksud pada ayat (3); dan
 - d. melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (3) huruf a, huruf d, dan huruf e.
- (6) Pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa wajib mengembalikan fasilitas Rusunawa dalam kondisi baik paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak dikeluarkannya pencabutan izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa.

- (7) Apabila pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa tidak mengembalikan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) maka Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat melakukan pengosongan tanpa syarat.
- (8) Barang-barang yang ditinggalkan pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa akan menjadi aset Daerah apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak pengosongan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak diambil oleh pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa.

Pasal 103

- (1) Biaya pengelolaan Rusunawa yang merupakan Barang Milik Daerah dibebankan kepada Penghuni setelah memperhitungkan biaya operasional dan biaya pemeliharaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam tarif tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 104

Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pemanfaatan rusunawa meliputi:

- a. pemeliharaan dan pengelolaan;
- b. peningkatan kualitas Prasarana, Sarana dan utilitas;
- c. aturan kepenghunan;
- d. pengendalian tarif sewa menyewa serta hak, kewajiban, dan larangan Penghuni; dan
- e. ketepatan sasaran penghuni;

Pasal 105

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, Pasal 103 dan Pasal 104 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Keenam Rumah Deret Sewa

Pasal 106

- (1) Pembangunan Rumah Deret Sewa dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Deret Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan diatas tanah milik Pemerintah Daerah.
- (3) Peruntukan Rumah Deret Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat disewa oleh MBR.
- (4) Peruntukan Rumah Deret Sewa untuk MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui perjanjian tertulis dengan kriteria dan syarat yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 107

Penyewa Rumah Deret Sewa berhak:

- a. memanfaatkan Rumah Deret Sewa sesuai dengan perjanjian; dan
- b. memanfaatkan Prasarana, Sarana dan utilitas Rumah Deret Sewa.

Pasal 108

Penyewa Rumah Deret Sewa berkewajiban:

- a. membayar retribusi Rumah Deret Sewa;
- b. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban umum; dan
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan lingkungan Rumah Deret Sewa.

Pasal 109

Penyewa Rumah Deret Sewa dilarang:

- a. mengalihkan hak pemanfaatan Rumah Deret Sewa kepada pihak lain;
- b. mengubah fungsi pemanfaatan Rumah Deret Sewa;
- c. memanfaatkan Rumah Deret Sewa tidak sesuai izin;
- d. melakukan kegiatan yang melanggar norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, mengganggu kepentingan umum, mengancam keselamatan dan keamanan umum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. melakukan perbuatan yang melanggar tata tertib Rusunawa; dan
- f. merubah fungsi Prasarana, Sarana dan utilitas Rumah Deret Sewa.

Pasal 110

Penyewa Rumah Deret Sewa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 dan Pasal 109 dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 111

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Rumah Deret Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB X

KERJA SAMA PEMERINTAH DAERAH DAN BADAN USAHA

Pasal 112

- (1) Wali Kota bertindak sebagai PJPK dalam rangka pelaksanaan KPBU.
- (2) Wali Kota sebagai PJPK dapat melimpahkan kewenangannya kepada pihak yang dapat mewakili pemerintah daerah yang ruang lingkup, tugas dan tanggung jawabnya meliputi sektor infrastruktur yang dapat dikerjasamakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan dalam bentuk tertulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Pemerintah Daerah.
- (4) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab Wali Kota sebagai PJK.

Pasal 113

- (1) KPBU dilaksanakan melalui tahap:
 - a. perencanaan KPBU;
 - b. penyiapan KPBU;
 - c. transaksi KPBU; dan
 - d. pelaksanaan perjanjian KPBU.
- (2) Tahap pelaksanaan KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 114

- (1) Badan Usaha dapat memprakarsai KPBU.
- (2) Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan sebagaimana dimaksud ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali ditentukan lain.
- (3) Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan Badan Usaha kepada Wali Kota yang disertai dengan prastudi kelayakan.
- (4) Dalam hal prastudi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterima oleh Wali Kota, Badan Usaha wajib menyusun dan menyampaikan studi kelayakan (*Feasibility Study*).
- (5) Dalam hal Badan Usaha sudah menyusun studi kelayakan (*Feasibility Study*) sebelum menyampaikan Prastudi Kelayakan kepada Wali Kota, Badan Usaha dapat langsung menyampaikan studi kelayakan (*Feasibility Study*) kepada Wali Kota tanpa menyampaikan prastudi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terlebih dahulu.
- (6) KPBU atas prakarsa Badan Usaha harus memenuhi persyaratan:
 - 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.
- (7) KPBU atas prakarsa Badan Usaha dapat bersumber dari program/kegiatan/proyek yang tercantum dalam dokumen perencanaan pembangunan nasional sepanjang belum dilakukan penyusunan prastudi kelayakan.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 115

- (1) Wali Kota menunjuk unit kerja di lingkungan Pemerintah Daerah sebagai Simpul KPBU.

- (2) Simpul KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
 - a. menyiapkan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi, pengawasan, dan evaluasi pembangunan KPBU; dan
 - b. membantu PJKP dalam melaksanakan kegiatan tahap pelaksanaan perjanjian KPBU.
- (3) Simpul KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melekat pada:
 - a. unit kerja yang sudah ada di lingkungan pemerintah daerah di bidang perencanaan pembangunan dan penganggaran;
 - b. unit kerja lain yang ditunjuk oleh Wali Kota.
- (4) Simpul KPBU ditunjuk melalui Keputusan Wali Kota.
- (5) Dalam melaksanakan tugasnya, Simpul KPBU berkoordinasi dengan:
 - a. tim KPBU dalam melaksanakan kegiatan pada tahap penyiapan dan tahap transaksi KPBU;
 - b. panitia pengadaan dalam melaksanakan kegiatan pengadaan Badan Usaha pelaksana; dan
 - c. tim pengendalian pelaksanaan perjanjian KPBU dalam melaksanakan kegiatan pada tahap pelaksanaan perjanjian KPBU.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran dan tanggung jawab tim KPBU, panitia pengadaan, dan tim pengendali pelaksanaan perjanjian KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu Hak Masyarakat

Pasal 116

Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. memperoleh manfaat dari Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua
Kewajiban Masyarakat

Pasal 117

Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, setiap orang wajib:

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

Bagian Ketiga
Peran Masyarakat

Pasal 118

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - d. pengendalian penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum PKP.

Pasal 119

- (1) Forum PKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau

- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
- a. instansi Pemerintah yang terkait 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.

Pasal 120

Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 dan forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 121

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan koordinasi, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian, serta monitoring dan evaluasi dalam rangka pelaksanaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pelaksanaan koordinasi, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian, serta monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara koordinasi, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian, serta monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XIII SISTEM DATA DAN INFORMASI

Pasal 122

- (1) Pemerintah Daerah menghimpun, menyusun, mengolah, dan melakukan pengelolaan data penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Untuk mewujudkan tertib tata kelola pelaksanaan rehabilitasi dan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dikembangkan sistem informasi yang terintegrasi dengan sistem pemerintahan berbasis elektronik.

- (3) Data Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. data *backlog* rumah;
 - b. data RTLH;
 - c. data penanganan RTLH;
 - d. data kebutuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
 - e. data perumahan terbangun oleh setiap orang;
 - f. data penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan;
 - g. kawasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
 - h. penanganan kawasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - i. data Rusun, Rusunawa, dan Rumah Deret Sewa
- (4) Pengolahan data dilakukan di Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 123

- (1) Pemerintah Daerah menyusun dan mengembangkan sistem informasi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Sistem informasi Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara manual dan dalam jaringan.

BAB XIV PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 124

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang Perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada dilingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
- (5) Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:
 - a. Orang Perseorangan;
 - b. Badan Hukum;
 - c. masyarakat; dan/atau
 - d. Pemerintah dan/atau instansi terkait.

BAB XV PENDANAAN

Pasal 125

- (1) Pendanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (2) Selain bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat bersumber dari sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan untuk:
 - a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - c. pencegahan dan PK terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

BAB XVI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 126

- (1) Setiap orang yang sedang mengajukan proses perizinan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, harus melakukan penyesuaian sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Perizinan yang diterbitkan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan habis masa izinnya.
- (3) Pokja PKP dan Forum PKP yang sudah terbentuk sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku.

BAB XVII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 127

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

Pasal 128

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2020 Nomor 8) dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

Pasal 129
Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal
diundangkan.

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

Ditetapkan di Magelang
pada tanggal 17 April 2024

WALI KOTA MAGELANG,

ttd.

MUCHAMAD NUR AZIZ

Diundangkan di Magelang
pada tanggal 17 April 2024

SEKRETARIS DAERAH
KOTA MAGELANG,

ttd.

HAMZAH KHOLIFI

LEMBARAN DAERAH KOTA MAGELANG TAHUN 2024 NOMOR 3

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG PROVINSI JAWA TENGAH: (3-
67/ 2024)

Salinan sesuai dengan aslinya

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MAGELANG
NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

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

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

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.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Huruf a

Yang dimaksud dengan “aspek keselamatan bangunan” merupakan kemampuan struktur bangunan Rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kebutuhan minimum ruang” adalah jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk Rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “aspek kesehatan bangunan” adalah merupakan ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemilihan lokasi Rumah” adalah mengenai lokasi yang berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “ketentuan luas dan dimensi kaveling” adalah mengenai luas lahan/kaveling efektif 60 m² (enam puluh meter persegi) – 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka kaveling minimal 5 m (lima meter).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “perancangan Rumah” adalah mengenai perancangan yang sesuai dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 10
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan” adalah ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tipologi” adalah klasifikasi rumah yang berupa rumah tapak atau rumah susun berdasarkan bentuk permukaan tanah, tempat rumah berdiri meliputi rumah di atas anah keras, rumah diatas tanah lunak, rumah di garis pantai/pasang surut, rumah di atas air/terapung (menetap), rumah di atas air/terapung (berpindah-pindah).

Yang dimaksud dengan “ekologi” adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Yang dimaksud dengan “budaya” adalah klasifikasi rumah berdasarkan akal budi/adat istiadat manusia yang diwujudkan dalam bentuk dan arsitektural dan kelengkapan ruangan rumah. Yang dimaksud dengan “dinamika ekonomi” adalah kondisi permintaan masyarakat dan berbagai selera yang dipengaruhi oleh tingkat keterjangkauan dan kebutuhan rumah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Yang dimaksud dengan “standar pelayanan minimal Perumahan Rakyat Pemerintah Daerah” adalah Standar Pelayanan Minimal tentang ketentuan mengenai jenis dan mutu Pelayanan Dasar yang merupakan Urusan Pemerintahan Wajib yang berhak diperoleh setiap Warga Negara secara minimal yang menjadi kewenangan Pemerintah daerah.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “bencana” adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam yang berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, kebakaran hutan dan alam, serta tanah longsor.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “relokasi program” adalah kegiatan memindahkan keluarga, rumah tangga, atau masyarakat yang bertempat tinggal di atas lahan bukan fungsi permukiman dan tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya dengan

status penguasaan bangunan hak milik atau bangunan hak sewa pada lahan dengan status hak pakai, hak guna usaha, atau pemanfaatan.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian” adalah kegiatan yang menimbulkan kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan lingkungan hunian sekitar.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan Prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum.

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan Sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH).

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan Utilitas Umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon.

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum bagi masyarakat

yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rencana penyediaan kaveling tanah” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kebutuhan daya tampung Perumahan” adalah dalam perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan harus tersedia pusat lingkungan yang menampung berbagai sector kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya, dari skala terkecil hingga skala terbesar, yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan Sarana dan Prasarana, serta Sarana lingkungan.

Komponen Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum penting untuk menjamin pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat” adalah perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yang meliputi:

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

Huruf c

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

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rencana” adalah rencana lokasi dan rencana teknis yang meliputi rencana jumlah dan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan yang terintegrasi dengan perumahan yang sudah ada serta lingkungan hunian lainnya.

Yang dimaksud dengan “rancangan” adalah desain teknis untuk mewujudkan rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tanah siap bangun” adalah lokasi tanah yang sudah tidak perlu diolah, serta sudah siap secara fisik dan legalitasnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum telantar” adalah:

- a. Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dengan kategori Sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dan Pengembang Perumahan yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya;
- b. Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dengan kategori Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih aktif dan Pengembang Perumahan yang sudah tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya;
- c. Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan yang Pengembang Perumahan sudah tidak operasional dalam kurun waktu paling sedikit lima (5) tahun; dan
- d. Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan yang Pengembang Perumahan Pailit dengan Putusan Pengadilan;

Ayat (2)

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

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 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

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

Huruf b

Kesesuaian dengan RTRW dan/atau RDTR dapat diidentifikasi melalui persetujuan bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah proses jual beli hak atas tanah kepada pembeli yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara karena pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Cukup jelas.

Pasal 80
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Cukup jelas.

Pasal 83
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan "wajib menyediakan Rumah Susun Umum" dibuktikan dengan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menggambarkan rencana pembangunan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “nilai perbandingan proporsional” adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Yang dimaksud dengan “sertifikat hak milik Sarusun” adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Yang dimaksud dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “prioritas kebutuhan khusus” adalah kelompok sasaran yang menjadi prioritas dan cara penguasaan terhadap Rumah Susun Khusus berdasarkan kebijakan Menteri.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Huruf a

Yang dimaksud dengan “mengalihkan hak penghunian” adalah memberikan hak penghunian kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pertelaan” pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “akta pemisahan” adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dengan Pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “fasilitas hunian” adalah bagian dari bangunan rusunawa yang difungsikan sebagai hunian dan tidak dapat dialih fungsikan untuk kegiatan lain.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fasilitas bukan hunian” adalah bagian dari bangunan rusunawa yang dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas.

Pasal 106
Cukup jelas.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 109
Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

Pasal 111
Cukup jelas.

Pasal 112
Cukup jelas.

Pasal 113
Cukup jelas.

Pasal 114
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Badan Usaha” adalah Badan Usaha Pelaksana KPBU yang merupakan perseroan terbatas yang didirikan oleh Badan Usaha pemenang lelang atau yang telah ditunjuk secara langsung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “Prastudi Kelayakan” adalah kajian yang dilakukan untuk menilai kelayakan KPBU dengan mempertimbangkan sekurang-kurangnya aspek hukum, teknis, ekonomi, keuangan, pengelolaan risiko, lingkungan, dan sosial.

Ayat (4)
Yang dimaksud dengan “Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)” adalah kajian yang dilakukan oleh Badan Usaha calon pemrakarsa untuk KPBU atas mekanisme prakarsa Badan Usaha dalam rangka penyempurnaan Prastudi Kelayakan.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 115

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “Simpul KPBU” adalah Simpul Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha yang unit kerjanya di tingkat daerah, yang dibentuk baru atau melekat pada unit kerja atau bagian yang sudah ada, dengan tugas dan fungsi perumusan kebijakan dan/atau sinkronisasi dan/atau koordinasi tahap perencanaan dan tahap penyiapan dan/atau pengawasan dan evaluasi tahap penyiapan dan tahap transaksi, termasuk pelaksanaan perjanjian KPBU.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Yang dimaksud dengan “panitia pengadaan” adalah panitia yang melaksanakan kegiatan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahap transaksi KPBU, setelah menyelesaikan Dokumen Prastudi Kelayakan.

Huruf c
Yang dimaksud dengan “tim pengendalian” adalah Tim Pengendalian Pelaksanaan Perjanjian KPBU yang dibentuk dan ditunjuk oleh PJPk untuk membantu PJPk dalam tahap pelaksanaan perjanjian KPBU.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 116

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

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

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

Huruf e

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

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.