



WALI KOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG
NOMOR 10 TAHUN 2024

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALI KOTA SEMARANG,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap warga negara memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
 - b. bahwa dalam pemenuhan kebutuhan dasar penyediaan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Pemerintah Daerah bertanggung jawab menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. bahwa dalam rangka penyelenggaraan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi tanggung jawab dan kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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, maka perlu adanya kebijakan Daerah yang dituangkan dalam Peraturan Daerah;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
 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 dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kota Semarang.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Semarang .
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan, dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
8. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

10. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
15. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
16. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
17. Rumah Menengah adalah Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
18. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. 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.
20. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
21. Rumah Deret adalah beberapa beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
22. 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.
23. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

24. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
25. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
27. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
28. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
29. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
30. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
31. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang
32. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi Masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
33. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu Wilayah yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
34. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang
35. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
36. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
37. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

38. Masyarakat adalah orang 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 dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
40. Masyarakat miskin adalah orang yang sama sekali tidak mempunyai sumber mata pencaharian dan/atau mempunyai sumber mata pencaharian tetapi tidak mempunyai kemampuan memenuhi kebutuhan dasar yang layak bagi kehidupan dirinya dan/keluarganya
41. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
42. Pengembang Perumahan adalah pelaku pembangunan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
43. Siteplan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
44. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
45. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
46. 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.
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 dibuat di hadapan notaris
48. Rencana Kawasan Permukiman adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

49. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada Rencana Kawasan Permukiman.
50. 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 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).

Bagian Kedua

Asas Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

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

Bagian Ketiga

Maksud dan Tujuan

Pasal 3

Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk memberikan landasan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, prasarana, sarana dan utilitas umum, serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh.

Pasal 4

Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. mencegah berkembangnya perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh baru;

- d. meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dalam mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Bagian Keempat
Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. tugas dan wewenang Pemerintah Daerah;
- b. penyelenggaraan perumahan;
- c. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- d. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. kepadatan lingkungan perumahan;
- h. penyediaan tanah;
- i. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- j. hak, kewajiban dan peran serta masyarakat
- k. kerjasama;
- l. pembinaan; dan
- m. pendanaan.

BAB II

TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

Pasal 6

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan Daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan Daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;

- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- g. melaksanakan kebijakan dan strategi ditingkat Daerah;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
- p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pasal 7

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ditingkat Daerah;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR di Daerah;
- g. memfasilitasi kerja sama ditingkat Daerah antara pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh ditingkat Daerah; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh ditingkat Daerah.

BAB III
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (3) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan; dan
 - d. pengendalian perumahan.
- (4) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum

Bagian Kedua
Perencanaan Perumahan

Pasal 9

Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf a dilaksanakan melalui:

- a. perencanaan dan perancangan; dan
- b. perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Pasal 10

- (1) Perencanaan dan perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a meliputi:
 - a. rencana pembangunan dan pengembangan perumahan;
 - b. ketentuan umum rumah; dan
 - c. standar teknis rumah.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memuat:
 - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
 - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. program pembangunan dan pemanfaatan.
- (3) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (4) Ketentuan umum rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- a. keselamatan bangunan yang mempertimbangkan kemampuan struktur dan mempertimbangkan risiko bencana setempat.
 - b. kebutuhan minimum ruang minimal 9 m² (sembilan meter persegi) perorang; dan
 - c. kesehatan bangunan yang mempertimbangkan penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan.
- (5) Standar teknis rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. lokasi rumah sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
 - b. Luas kaveling minimal 60 m² (enam puluh meter persegi) luas dan lebar muka kaveling minimal 5 (lima) meter; dan
 - c. perancangan rumah sesuai dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.
- (6) Ketentuan Luas kaveling minimal 60 m² (enam puluh meter persegi) dan lebar muka kaveling minimal 5 (lima) meter sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dikecualikan bagi:
- a. kaveling minimal Bagian Wilayah Kota (BWK) yang sudah diatur dalam Rencana Tata Ruang;
 - b. kaveling hasil penataan kawasan dan/atau konsolidasi tanah;
 - c. kaveling untuk rumah khusus; atau
 - d. kaveling rumah pada tanah yang sebelum penetapan Peraturan Daerah ini memiliki luas kurang dari 60 m² (enam puluh meter persegi) dan lebar muka kaveling kurang dari 5 (lima) meter yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.
- (7) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.
- (8) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan/atau hasilnya tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (9) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk Rencana Tapak.
- (2) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah.

- (3) Persetujuan rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan bidang Penataan Ruang.
- (4) Orang perseorangan atau badan hukum yang mengubah rencana tapak yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapatkan persetujuan perubahan rencana tapak.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara persetujuan rencana tapak diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 12

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b dilaksanakan berdasarkan standar meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (2) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. daya tampung Perumahan berupa ketersediaan pusat lingkungan yang menampung kegiatan ekonomi, sosial, dan/atau budaya penghuni;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat berupa kemudahan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh segenap masyarakat termasuk para penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penyakit tertentu;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan eksisting.
- (3) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (4) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. jaringan air limbah dan sanitasi;
 - e. persampahan; dan
 - f. proteksi kebakaran.
- (5) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau;
 - b. sarana umum; dan
 - c. pemakaman.
- (6) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

- (7) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan/atau hasilnya tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (8) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (11) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan atau tidak memenuhi persyaratan atau tidak menyerahkan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.
- (12) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Pembangunan Perumahan

Pasal 13

- (1) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. pembangunan perumahan; dan
 - b. peningkatan kualitas Perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pembangunan rumah dan Prasarana, sarana dan utilitas umum dalam bentuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang dilakukan oleh orang perorangan atau Badan Hukum.

- (3) Pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai Rencana Tata Ruang Daerah dalam rangka mewujudkan pembangunan rumah berserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (4) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB.
- (5) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.
- (6) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. uraian objek PPJB;
 - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
 - d. jaminan pelaku pembangunan;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. waktu serah terima bangunan;
 - g. pemeliharaan bangunan;
 - h. penggunaan bangunan;
 - i. pengalihan hak;
 - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
 - k. penyelesaian sengketa.
- (7) Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah;
 - d. perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.
- (8) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun untuk jenis Rumah komersil dan Rumah umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (9) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan

- d. denda administratif.
- (10) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (11) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.

Pasal 14

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama atau dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum atau Pengembang Perumahan yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan rumah umum.
- (4) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha
- (5) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) meliputi:
 - a. perumahan skala besar; dan
 - b. perumahan selain skala besar.
- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (4) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) harus memenuhi kriteria:
 - a. lokasi;
 - b. klasifikasi rumah; dan
 - c. komposisi.

Pasal 16

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang wajib dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (2) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan secara bersamaan.
- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

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

Pasal 18

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 pada ayat (4) huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
 1. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
 2. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
 3. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.
- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

Pasal 19

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah Susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum.
- (2) Penghitungan konversi Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. perbandingan komposisi persentase Rumah sederhana subsidi dengan Rumah sederhana nonsubsidi;
 - b. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - c. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
 - d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
- (3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:
 - a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
 - c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
 - d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
 - e. dana imbal jasa pengelolaan.

- (4) Ketentuan Penghitungan konversi Rumah Susun Umum dan Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pemanfaatan Perumahan

Pasal 20

- (1) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf c digunakan diutamakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (3) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (4) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- (5) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
 - c. denda administratif; dan
 - d. pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (6) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 21

- (1) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3) huruf d mulai dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Norma, standar, prosedur, dan kriteria pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pemberian KKPR, persetujuan rencana tapak, dan PBG.
- (5) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui pemantauan dan evaluasi kesesuaian pembangunan dengan KKPR, persetujuan rencana tapak, dan PBG.
- (6) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui pemberian sertifikat laik fungsi.

BAB IV PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 22

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c wajib dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali
- (3) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 23

- (1) Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a menghasilkan Rencana Kawasan Permukiman.
- (2) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
 - b. mitigasi bencana; dan

- c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman.
- (4) Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat:
 - a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan Permukiman;
 - b. rencana Lingkungan Hunian;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan Kawasan Permukiman.
- (5) Dokumen Rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 24

- (1) Rencana lingkungan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4) huruf b meliputi:
 - a. perencanaan pengembangan lingkungan hunian;
 - b. perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru; dan/atau
 - c. perencanaan pembangunan kembali lingkungan hunian.
- (2) Penyusunan rencana lingkungan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. menentukan sebaran permukiman dan perumahan perkotaan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
 - b. merumuskan arahan pengembangan satuan permukiman dan perumahan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan.

Bagian Ketiga

Pembangunan Kawasan Permukiman

Pasal 25

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b berupa pembangunan Lingkungan Hunian
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional
- (3) Pembangunan Lingkungan Hunian dilakukan melalui pelaksanaan:
 - a. pengembangan Lingkungan Hunian;
 - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
 - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (4) Pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a mencakup:
 - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;

- c. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pengembangan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - d. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian;
 - e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - f. pengembangan Permukiman yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
 - g. pengembangan tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (5) Pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b mencakup:
- a. penyediaan lokasi Permukiman;
 - b. penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. pembangunan lingkungan hunian yang mendukung pembangunan kota layak huni, kota hijau dan kota cerdas;
 - d. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana; dan
 - e. Pembangunan Permukiman yang berbasis pemberdayaan masyarakat.
- (6) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c mencakup:
- a. rehabilitasi Lingkungan Hunian;
 - b. rekonstruksi Lingkungan Hunian; dan/atau
 - c. peremajaan Lingkungan Hunian.

Bagian Keempat Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 26

- (1) Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf c dilakukan untuk:
- a. menjamin kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang; dan
 - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan Permukiman.
- (2) Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pemanfaatan Lingkungan Hunian termasuk tempat kegiatan pendukung.
- (3) Pemanfaatan Lingkungan Hunian termasuk tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
- a. pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
 - b. pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
 - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (4) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a berupa:

- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;
 - c. peningkatan keterpaduan perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial.
- (5) Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru serta pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan huruf c berupa:
- a. kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
 - b. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
 - c. untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
 - d. kesesuaian lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Bagian Kelima Pengendalian Kawasan Permukiman

Pasal 27

Pengendalian kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf d dilakukan pada tahap:

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

Pasal 28

Pengendalian pada tahap perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 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.

Pasal 29

Pengendalian pada tahap pembangunan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan kawasan Permukiman melalui kegiatan:

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

Pasal 30

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap pembangunan kawasan Permukiman yang dilakukan secara:
 - a. langsung;
 - b. tidak langsung; dan/atau
 - c. melalui laporan masyarakat.
- (2) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan kawasan

Permukiman dengan perizinan dan persyaratan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara rencana pembangunan yang disusun oleh pelaku pembangunan dengan perizinan dan persyaratan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemantauan melalui laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sesuai dengan mekanisme peran masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 31

- (1) Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a ditindaklanjuti melalui evaluasi untuk menilai tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan Permukiman secara terukur dan objektif.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai hasil pemantauan.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan rekomendasi yang dikeluarkan oleh perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 32

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3) disusun dalam bentuk pelaporan.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 33

- (1) Pengendalian pada tahap pemanfaatan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf c dilakukan dengan;
 - a. pemberian insentif untuk mendorong pengembangan kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang;
 - b. pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang; dan
 - c. pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan kawasan Permukiman.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. Insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. pembangunan serta pengadaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
 - e. kemudahan prosedur perizinan.
- (3) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:

- a. pengenaan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. pengenaan kompensasi; dan/atau
- d. pengenaan sanksi sesuai undang-undang di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

Pasal 34

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf d dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hirarkinya berdasarkan Rencana Tata Ruang.
- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

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

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

BAB VI PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf e dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan dan perbaikan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (3) Ketentuan mengenai Pedoman pemeliharaan dan perbaikan 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 37

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebelum diserahkan kepada pemilik dan/atau Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (3) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling singkat selama 3 (tiga) bulan.
- (4) Pemeliharaan dan perbaikan Rumah sesudah diserahkan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pemilik.
- (5) Pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pemeliharannya menjadi tanggung Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (6) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemeliharaan dan perbaikan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan harus memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

BAB VII
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN
PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 38

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan untuk:

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

Bagian Kedua

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh
dan Permukiman Kumuh

Pasal 39

- (1) Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan melalui:
 - a. pengawasan dan pengendalian; dan
 - b. pemberdayaan masyarakat.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (3) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan KKPR, rencana tapak, dan PBG.
- (4) Kesesuaian standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan terhadap 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.
- (5) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
 - a. persyaratan administratif; dan
 - b. persyaratan teknis.
- (6) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui:
 - a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.

- (7) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk penyuluhan, pembimbingan, dan bantuan teknis.
- (8) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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.

Bagian Ketiga

Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 40

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi oleh Wali Kota melalui proses pendataan dengan melibatkan peran masyarakat yang meliputi:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.
- (2) Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.

Pasal 41

- (1) Kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf a ditinjau dari:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (2) Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
 - a. ketidakteraturan bangunan;
 - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang; dan/atau
 - c. kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat.
- (3) Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup:
 - a. jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman; dan/atau
 - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.
- (4) Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mencakup:
 - a. akses aman air minum tidak tersedia; dan/atau

- b. kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi.
- (5) Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d mencakup:
 - a. drainase lingkungan tidak tersedia;
 - b. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan; dan/atau
 - c. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk.
- (6) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e mencakup:
 - a. sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis; dan/atau
 - b. prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (7) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f mencakup:
 - a. prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis; dan/atau
 - b. sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (8) Kriteria kekumuhan ditinjau dari proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada (1) huruf g mencakup ketidaktersediaan:
 - a. prasarana proteksi kebakaran; dan
 - b. sarana proteksi kebakaran.

Pasal 42

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas tanah pada setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai dasar penentuan bentuk penanganan.
- (2) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kejelasan status penguasaan tanah dan kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan klasifikasi status tanah legal dan status tanah tidak legal.

Pasal 43

- (1) Identifikasi terhadap pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa aspek lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Identifikasi terhadap pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.

Pasal 44

- (1) Dalam rangka Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Pemerintah Daerah menyusun Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. profil Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - b. rumusan permasalahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - c. rumusan konsep Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - d. rencana pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - e. rencana peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - f. rumusan perencanaan penyediaan tanah;
 - g. rumusan rencana investasi dan pembiayaan; dan
 - h. rumusan peran pemangku kepentingan.
- (3) Rencana peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi rencana:
 - a. jangka pendek untuk periode 1 (satu) tahun kegiatan, dengan muatan rencana aksi tahunan;
 - b. jangka menengah untuk periode 1 (satu) hingga 5 (lima) tahun, dengan muatan kegiatan rencana umum jangka menengah dan rencana aksi tahun pertama; dan
 - c. jangka panjang untuk periode lebih dari 5 (lima) tahun kegiatan, dengan muatan rencana umum jangka panjang, arahan rencana prioritas tahunan, dan rencana aksi tahun pertama.
- (4) Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 45

- (1) Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
- (2) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman kembali.

- (3) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) direncanakan dengan melibatkan peran serta masyarakat dengan mempertimbangkan tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (4) Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (4), terdiri atas perumahan kumuh dan permukiman kumuh:
 - a. di dataran rendah;
 - b. di tepi air;
 - c. di perbukitan; dan/atau
 - d. di daerah rawan bencana.

Pasal 46

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan perbaikan rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (3) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
 - b. sosialisasi dan musyawarah/rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - c. pendataan masyarakat terdampak;
 - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
 - e. musyawarah untuk penyepakatan.
- (4) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (5) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 47

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf b dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum.
- (2) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (3) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;

- c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (4) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
- a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
 - b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi peremajaan pada lokasi permukiman eksisting;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi peremajaan; dan
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (5) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 48

- (1) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf c dilakukan melalui pembangunan dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum pada lokasi baru yang sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
- a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (3) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat di perumahan dan permukiman kumuh pada lokasi rawan bencana;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana pemukiman baru, rencana pembongkaran pemukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (4) Pemukiman kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan perumahan dan permukiman baru;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;

- e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
 - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- (5) Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

BAB VIII KEPADATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

Pasal 49

- (1) Kepadatan lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf g meliputi:
- a. kepadatan penduduk, merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk;
 - b. kepadatan kaveling, merupakan perbandingan antara luas lahan efektif dengan luas lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - c. kepadatan bangunan dalam kawasan perumahan.
- (2) Kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi
- a. rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 jiwa/ha;
 - b. sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151– 200 jiwa/ha;
 - c. tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201–400 jiwa/ha; dan
 - d. sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 jiwa/ha.
- (3) Kepadatan kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu 60% (enam puluh persen) lahan hunian dan 40% (empat puluh persen) untuk prasarana, sarana, dan utilitas.
- (4) Kepadatan bangunan dalam kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. rendah, dengan kepadatan bangunan 1 (satu) - 40 (empat puluh) rumah/hektar;
 - b. sedang, dengan kepadatan bangunan 40 (empat puluh) - 100 (seratus) rumah/hektar;
 - c. tinggi, dengan kepadatan bangunan 100 (seratus) - 1000 (seribu) rumah/hektar; dan
 - d. sangat tinggi, dengan bangunan diatas 1000 (seribu) rumah/hektar.

BAB IX PENYEDIAAN TANAH

Pasal 50

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan permukiman serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

- (2) Penyediaan tanah untuk penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan salah satu pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (3) Penyediaan tanah untuk penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses dan tahapan penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB X

KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBANGUNAN DAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Pasal 51

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

- b. pembangunan baru rumah; dan/atau
 - c. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (5) Pemberian Kemudahan dan/atau bantuan stimulan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berbentuk dana, bahan bangunan, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (6) Pemberian kemudahan/bantuan insentif perpajakan, perizinan dan asuransi dan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, huruf d dan huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilakukan melalui:
- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindah tanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Pemberian kemudahan sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (9) Pemberian kemudahan bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.
- (10) Ketentuan lebih lanjut Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XI

HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Bagian Kesatu Hak

Pasal 52

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;
- 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.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 53

- (1) 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; dan
 - 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.
- (2) Setiap orang yang tidak melaksanakan kewajiban Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. kewajiban membongkar sendiri bangunan;
 - e. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan, dan standar;
 - f. pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - g. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - h. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - i. pembekuan perizinan berusaha;
 - j. pencabutan perizinan berusaha;
 - k. pembatalan perizinan berusaha;
 - l. kewajiban pemulihan fungsi lahan;
 - m. pencabutan insentif; dan/atau
 - n. pengenaan denda administratif.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Peran Masyarakat

Pasal 54

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pelaksanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KERJASAMA

Pasal 55

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengadakan kerjasama dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pelaksanaan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB XIII
PEMBINAAN

Pasal 56

- (1) Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan Daerah, dan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun pada tingkat Daerah dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional dan Provinsi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta melibatkan peran serta masyarakat.

- (5) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. penyediaan tanah;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan; dan
 - e. pendanaan dan pembiayaan.
- (6) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. rumah;
 - b. perumahan;
 - c. permukiman;
 - d. lingkungan hunian; dan
 - e. kawasan permukiman.
- (7) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Untuk mendukung pelaksanaan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (7), Wali Kota dapat membentuk Kelompok Kerja.
- (9) Anggota Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi Perangkat Daerah sesuai kebutuhan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan masa kerja 5 (lima) tahun.
- (10) Pelaksanaan tugas Kelompok Kerja dikoordinasikan Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB XIV PENDANAAN

Pasal 57

Pendanaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan atau
- c. sumber lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 58

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang belum diserahkan oleh pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, diserahkan paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 31 Desember 2024

WALI KOTA SEMARANG

ttd

HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 31 Desember 2024

Pj.SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG

ttd

MUKHAMAD KHADHIK

LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2024 NOMOR 10

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG, PROVINSI JAWA
TENGAH: (10-402/2024)

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Moh Issamsudin, SH.,S.Sos.,MH

Pembina

NIP. 19680420 199401 1 001

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG
NOMOR 10 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Perwujudan kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia berkualitas dapat ditunjukkan dengan bentuk peningkatan kualitas kehidupan masyarakat yang layak. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan, Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat, kemudian menjadi kebutuhan dasar manusia serta yang memiliki peran strategis dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun bangsa Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Berkaitan dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab penuh dalam perlindungan warganya dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini bertujuan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam bangunan rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan dengan lingkungan yang sehat, aman, nyaman, harmonis dan berkelanjutan. Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk perkotaan.

Rumah merupakan bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang juga menjadi tempat untuk berlindung dari bermacam gangguan dari luar seperti gangguan makhluk hidup lainnya dan juga dapat berlindung dari gangguan iklim. Rumah menjadi tempat awal pengembangan kehidupan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan bentuk pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau dapat meningkatkan kualitas responsif pada kewibawaan bangsa di khalayak dunia. Jaminan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efisien dan efektif perlu mendapat dukungan dari pihak pemerintah dan pemerintah daerah.

Pada hakikatnya pemerintah dan Pemerintah Daerah berperan penting dalam pengembangan rumah bagi masyarakat karena memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai perencana, pelaksana, pengawas dan evaluator penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya

kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan/atau Bupati/Wali Kota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Saat ini perumahan menjadi kebutuhan primer di beberapa daerah di Indonesia, tidak terkecuali di Kota Semarang. Terhadap kebutuhan utama (*primer*) tersebut, telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang perumahan untuk membangun perumahan yang terjangkau dan murah. Dengan banyaknya pengembang perumahan akan memberikan beragam kualitas tempat tinggal dalam bentuk fisik rumah yang menarik dan juga harga yang bervariasi serta saling berkompetisi untuk mendapatkan penghuni baru dengan menawarkan beragam tipe tempat tinggal dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Perkembangan perumahan yang meluas dan tak terkendali maka harus dirumuskan peraturan yang mengarahkan terkait batasan ruang sehingga dapat mencegah terjadi alih fungsi lahan menjadi permukiman.

Peraturan daerah ini dimaksudkan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat terlaksana secara teratur, tertata, terarah dan terkendali yang didukung dengan tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Dengan demikian, diharapkan terwujud rumah yang layak huni dan terjangkau di lingkungan perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

Huruf j

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

Huruf k

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

Huruf l

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

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Penataan Kawasan adalah suatu sistem proses perencanaan kawasan, pemanfaatan kawasan, dan pengendalian kawasan.

Konsolidasi Tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

Huruf c

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus

Rumah khusus duperuntukan bagi:

- a) masyarakat nelayan;
- b) masyarakat korban bencana,.
- c) masyarakat yang bertempat tinggal terpencil
- d) masyarakat yang tinggal di pulau-pulau yang secara geografis masuk dalam kawasan perbatasan atau pulau terluar;
- e) masyarakat yang terkena dampak program pembangunan;
- f) pekerja industri;
- g) pekerja pariwisata;
- h) masyarakat sosial meliputi masyarakat lanjut usia, miskin, penyandang disabilitas, yatim piatu, dan/atau anak terlantar yang secara sosial memerlukan perhatian dan bantuan; dan/atau

- i) masyarakat yang memerlukan penanganan khusus lainnya, meliputi masyarakat pemuka adat atau agama, masyarakat di daerah pedalaman dan suku terasing, masyarakat dalam kawasan cagar budaya, petugas medis atau masyarakat yang bekerja di wilayah pengolahan sumber daya alam.

Huruf d

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

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 sektor 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 para 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 antarfungsi;
- 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, 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

Yang dimaksud dengan "terhubung dengan jaringan eksisting" adalah terhubung dengan prasarana meliputi jalan, penyediaan air minum, drainase, persampahan, dan sanitasi; sarama meliputi ruang terbuka hijau, sarana sosial; utilitas meliputi jaringan listrik dan jaringan telepon

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud "proteksi kebakaran" adalah sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan yang memiliki pengertian sistem yang terdiri atas peralatan, kelengkapan sarana, terpasang maupun terbangun pada bangunan yang digunakan baik untuk tujuan sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif maupun cara-cara pengelolaan dalam rangka melindungi bangunan lingkungannya terhadap bahaya kebakaran.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Yang dimaksud "pemakaman" adalah ruang terbuka hijau berupa tempat pemakaman umum (TPU) yang

disediakan oleh pengembang berdasarkan standar penyediaan PSU lingkungan perumahan dan kawasan permukiman.

Kriteria penyediaan pemakaman antara lain:

1. Sebagai tempat penguburan jenazah
2. Sebagai daerah resapan air
3. Sebagai pengendali iklim mikro
4. Sebagai tempat aktivitas sosial masyarakat secara terbatas
5. Memiliki radius pelayanan 2.500 m
6. Memiliki luas perpetakan paling kecil 1,2 m²
7. Proporsi pemakaman terdiri atas:
 - a. Paling sedikit 70%
 - b. Sisanya berupa tutupan non hijau ramah lingkungan

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Yang dimaksud “pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum” adalah tahapan pengendalian yaitu tindak turun tangan yang dilakukan sejak dari perencanaan sampai dengan pengelolaan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengendalian pelaksanaan keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman harus didasarkan kepada tertib administrasi dan tertib pembangunan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
2. Pengendalian pelaksanaan keterpaduan PSU kawasan perumahan dan permukiman dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Pengendalian dimaksudkan untuk memperoleh hasil tepat biaya, mutu, dan waktu.

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Ayat (12)

Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Huruf a

Kepastian peruntukan ruang dibuktikan dengan KKPR atau KRK yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah

Huruf b

Kepastian hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.

Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan, pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah

Huruf c

Kepastian status penguasaan rumah diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas:

- 1) Status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai untuk rumah tunggal atau rumah deret; dan
- 2) Sertifikat hak milik satuan rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan Gedung satuan rumah susun untuk rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Huruf d

Perizinan pembangunan Perumahan dan Rumah susun dibuktikan dengan surat PBG

Huruf e

Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari Lembaga penjamin dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

Cukup Jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Pemanfaatan Rumah yang digunakan sebagai kegiatan usaha dapat berbentuk:

- a. rumah kos;
- b. rumah kondotel;
- c. rumah toko;
- d. rumah yang seluruh dan/atau sebagiannya disewakan secara harian, bulanan dan tahunan; dan
- e. rumah kantor.
- f. industri rumah tangga;
- g. *homestay* atau pondok wisata; atau
- h. rumah sewa; atau
- i. dan lain-lain

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Cukup Jelas

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32
 Cukup Jelas

Pasal 33
 Cukup Jelas

Pasal 34
 Cukup Jelas

Pasal 35
 Cukup Jelas

Pasal 36
 Cukup Jelas

Pasal 37
 Cukup Jelas

Pasal 38
 Cukup Jelas

Pasal 39
 Cukup Jelas

Pasal 40
 Cukup Jelas

Pasal 41
 Cukup Jelas

Pasal 42
 Cukup Jelas

Pasal 43
 Cukup Jelas

Pasal 44
 Cukup Jelas

Pasal 45
 Cukup Jelas

Pasal 46
 Cukup Jelas

Pasal 47
 Cukup Jelas

Pasal 48
 Cukup Jelas

Pasal 49
 Cukup Jelas

Pasal 50
 Cukup Jelas

Pasal 51

Cukup Jelas

Pasal 52

Cukup Jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Yang dimaksud “kearifan lokal dalam mewujudkan fungsi ruang, fungsi bangunan, dan arsitektur bangunan” adalah mengangkat konsep penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan nilai filosofis sejarah, sosial, dan budaya yang adaptif sehingga mencerminkan karakteristik atau citra kawasan.

Ayat (1)

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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 166