



BUPATI BALANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN

NOMOR 25 TAHUN 2013

TENTANG

**PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BALANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Balangan;
 - b. bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang atau badan hukum adalah untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah berwenang untuk menyusun peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Tanah Bumbu dan Kabupaten Balangan di Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4265);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) , sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 02 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Balangan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2008 Nomor 02, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Nomor 43);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BALANGAN**

dan

BUPATI BALANGAN

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Balangan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Balangan.
3. Bupati adalah Bupati Balangan.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat dengan RTRW Kabupaten adalah RTRW Kabupaten Balangan.
5. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
6. Pengembang Perumahan adalah orang atau badan yang melakukan kegiatan pembangunan perumahan dalam satu kawasan untuk di perjualbelikan.
7. Penyelenggaraan perumahan adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
9. Rumah Umum adalah kriteria rumah yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tipe sederhana atau sangat sederhana dengan tetap mengutamakan kelayakan dan kesehatan lingkungannya.
10. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
12. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
13. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
14. Site Plan adalah daftar dan gambar rencana tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas.
15. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
16. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
17. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
18. Badan adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud pengaturan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas dengan dukungan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memenuhi standar kelayakan.

Pasal 3

Tujuan dari pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah menjamin kepada setiap orang untuk dapat menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam satu kawasan permukiman dengan kondisi lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

BAB III PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu Pembangunan Perumahan

Paragraf 1 Ruang Lingkup

Pasal 4

Setiap pembangunan perumahan wajib dilakukan dengan :

- a. memperhatikan pada kondisi geografis dan lingkungan sekitarnya;
- b. mengacu pada site plant dan detail engineering desain yang telah disetujui oleh Pejabat berwenang;
- c. penggunaan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan;
- d. pemanfaatan sumber daya atau bahan dari industri bahan bangunan dalam Negeri;
- e. menghargai dan menjunjung kearifan local;
- f. mengutamakan keamanan dan kesehatan;
- g. mengatur peruntukkan ruang bagi adanya penanaman pohon untuk penghijauan lingkungan (Ruang Terbuka Hijau);
- h. membuat saluran air pembuangan (drainase) lingkungan agar tidak terjadi penggenangan air/tempat serapan air;
- i. menyediakan sarana, prasarana dan utilitas umum pendukung lingkungan hunian.

Paragraf 2 Kawasan Untuk Perumahan

Pasal 5

- (1) Pemerintah Daerah mengembangkan kawasan untuk pembangunan perumahan.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kawasan yang telah diperuntukkan untuk perumahan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 6

- (1) Setiap kawasan perumahan yang dibangun harus terhubung dengan kawasan lainnya.
- (2) Pembangunan perumahan dalam satu kawasan yang dilaksanakan lebih dari satu pengembang sebelum pelaksanaan pembangunan, antar

pengembang perumahan harus menjalin kesepakatan dalam hal penentuan akses utilitas umum.

- (3) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikoordinir oleh Dinas Pekerjaan Umum.

Paragraf 3 Pelaksana Pembangunan Perumahan

Pasal 7

Pembangunan perumahan di Daerah dapat dilaksanakan oleh pengembang perumahan perseorangan atau Badan.

Pasal 8

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengadakan pembangunan perumahan untuk Pegawai Negeri Sipil Daerah dan/atau warga di Daerah.
- (2) Pembangunan perumahan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan cara kerjasama dengan pihak pengembang perumahan.
- (3) Pengembang perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Pengembang Perumahan milik Pemerintah (BUMN/BUMD) atau Swasta Nasional/Daerah yang mampu melaksanakannya.

Paragraf 4 Izin Pembangunan Perumahan

Pasal 9

- (1) Pengembang perumahan yang akan melaksanakan pembangunan perumahan wajib memiliki izin.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. rekomendasi dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD);
 - b. izin prinsip;
 - c. izin lokasi, untuk pembangunan perumahan dengan luas kawasan minimal 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
 - d. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - e. izin mendirikan bangunan (IMB);
 - f. izin lingkungan dari Instansi yang berwenang.
- (3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c tidak diperlukan apabila lokasi tanah yang akan digunakan adalah tanah yang dikuasai oleh yang bersangkutan dengan status hak milik.

- (4) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Pemanfaatan dan Pelestarian Perumahan

Pasal 10

- (1) Setiap Orang atau Badan berkewajiban untuk memanfaatkan perumahan sebagai fungsi hunian berkelanjutan.
- (2) Fungsi hunian berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pelestarian perumahan dengan tidak mengalihfungsikannya kedalam fungsi lain.

Paragraf 6
Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 11

- (1) Setiap pembangunan perumahan wajib menyediakan sarana, prasarana dan utilitas umum, meliputi :
 - a. jalan dan drainase;
 - b. ruang terbuka hijau (RTH);
 - c. fasilitas umum;
 - d. tempat pembuangan sampah sementara; dan
 - e. sistem pengelolaan air limbah rumah tangga.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mengutamakan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum mengacu pada ketentuan dan Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 12

Persentase perbandingan penentuan luasan kawasan perumahan dari 100% (seratus persen) luas kawasan perumahan, adalah :

- a. 40% (empat puluh persen) untuk lahan prasarana, sarana dan utilitas umum termasuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) ; dan
- b. 60% (enam puluh persen) untuk bangunan perumahan.

Pasal 13

- (1) Setiap Orang atau Badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan beserta penjualan rumah dalam satu kawasan bertanggungjawab atas purna sarana, prasarana dan utilitas umum yang wajib dibangunnya.
- (2) Tanggungjawab purna sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku dalam hal :
 - a. beriringan dengan pembangunan rumah pertama dibangun pula sistem pengelolaan air limbah dan tempat pembuangan sampah sementara sesuai dengan standar sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. rumah terbangun pada saat akad jual beli sudah tersedia fasilitas jaringan listrik dari PLN dan air bersih.
 - c. 50% (limapuluh persen) rumah telah terbangun maka sarana jalan sudah wajib terbangun secara permanen dalam bentuk perkerasan dan 100% (seratus persen) rumah terbangun maka sarana jalan sudah dalam bentuk aspal atau cor.
 - d. 75% (tujuh puluh lima persen) rumah telah terbangun maka Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan tempat ibadah, serta sistem pengolahan air limbah telah terbangun secara permanen.

Paragraf 7

Jalan Perumahan

Pasal 14

- (1) Jalan perumahan wajib dapat memberikan rasa aman dan nyaman yang di dukung oleh prasarana pendukung jalan seperti trotoar, drainase dan rambu lalu lintas.
- (2) Jalan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. jalan lokal sekunder I (jalan utama) lebar minimal 13 (tiga belas) meter, yaitu lebar perkerasan jalan 7 (tujuh) meter, lebar bahu jalan 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan, lebar jalur hijau 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan dan lebar drainase 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan;
 - b. jalan lokal sekunder II (jalan lokal), lebar minimal 12 (dua belas) meter yaitu lebar perkerasan jalan 6 (enam) meter, lebar bahu jalan minimal 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan, lebar jalur hijau 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan dan lebar drainase 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan;

- c. Jalan lokal sekunder III (jalan lingkungan), lebar minimal 10 (sepuluh) meter yaitu lebar perkerasan jalan 4 (empat) meter, lebar bahu jalan 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan, lebar jalur hijau 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan dan lebar drainase 1 (satu) meter untuk masing-masing sisi jalan.

Pasal 15

Bupati dapat menugaskan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum untuk mengawasi pengembang perumahan dalam melaksanakan purna sarana, prasarana dan utilitas umum yang wajib dibangunnya.

Paragraf 8

Penyerahan Sarana, Prasarana dan Fasilitas Umum Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah

Pasal 16

- (1) Setiap pengembang perumahan berkewajiban menyerahkan sarana, prasarana dan fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak purna sarana, prasarana dan fasilitas umum terbangun secara permanen dan dalam kondisi yang sesuai kelayakan.
- (3) Pengembang wajib memberikan garansi selama 1 (satu) tahun terhitung sejak dilaksanakan serah terima.

Pasal 17

Bentuk dan tata cara pelaksanaan serah terima sarana, prasarana dan utilitas umum perumahan dari Pengembang Perumahan kepada Pemerintah Daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Perumahan Hunian Berimbang

Pasal 18

- (1) Pembangunan perumahan di Daerah diwujudkan dalam bentuk perumahan hunian berimbang.
- (2) Perumahan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perimbangan pembangunan rumah yang meliputi jenis :
 - a. rumah sederhana;
 - b. rumah menengah; dan
 - c. rumah mewah.

- (3) Komposisi perimbangan pembangunan rumah, meliputi :
 - a. 20% (Duapuluh persen) untuk rumah mewah;
 - b. 30% (Tigapuluh persen) untuk rumah menengah; dan
 - c. 50% (Limapuluh persen) untuk rumah sederhana.
- (4) Pemerintah Daerah wajib mengendalikan perimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melalui perizinan perumahan.
- (5) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam rangka mencegah terjadinya disparitas pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pasal 19

Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan perizinan bagi Pengembang Perumahan yang akan membangun perumahan sederhana.

Bagian Ketiga Pembangunan Rumah

Pasal 20

Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi daerah dan standar bahan bangunan yang dapat menjamin keandalannya, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

Pasal 21

- (1) Setiap kegiatan membangun rumah harus memiliki izin dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk oleh Bupati.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 22

Ketentuan persyaratan administratif dan teknis pembangunan rumah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Pasal 23

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengupayakan terselenggaranya bantuan pembangunan perumahan beserta kepemilikannya bagi MBR.

- (2) Bupati menugaskan SKPD yang membidangi urusan perumahan rakyat untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 24

Bentuk penyelenggaraan bantuan pembangunan perumahan bagi MBR, meliputi:

- a. kerjasama dengan pengembang perumahan untuk pembangunan rumah sederhana yang diperuntukkan bagi MBR;
- b. hibah/Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah sederhana;
- c. kemudahan perizinan bagi para pengembang perumahan sederhana;
- d. pemberian subsidi perolehan rumah sederhana;
- e. insentif perpajakan;
- f. stimulan rumah swadaya bagi MBR;
- g. program sertifikasi tanah secara gratis; atau
- h. program pembangunan rumah/rehabilitasi rumah bagi MBR.

Pasal 25

Pedoman teknis pelaksanaan pemberian bantuan perumahan bagi MBR dan kriteria MBR diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 26

- (1) Rumah umum yang perolehannya melalui bantuan Pemerintah Daerah tidak dapat dipindahkan hak kepemilikannya, kecuali pengalihan status kepemilikan dilakukan dalam hal :
 - a. karena pewarisan;
 - b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 15 (lima belas) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.
- (2) Pengalihan status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan sepengetahuan dari Kepala SKPD yang membidangi urusan perumahan rakyat.

Pasal 27

- (1) Pemerintah Daerah berhak melakukan penyegelan rumah atas rumah yang berdasarkan pemberian bantuan tidak ditempati/dihuni oleh penerima bantuan lebih dari 1 (satu) tahun.

- (2) Kepala SKPD yang membidangi urusan perumahan rakyat wajib menyelesaikan status kepemilikan rumah bantuan melalui upaya pemanggilan kepada yang bersangkutan.
- (3) Kepala SKPD yang membidangi urusan perumahan berhak menetapkan perubahan status kepemilikan rumah bantuan kepada MBR lain yang dapat memberikan kompensasi atas setiap pembiayaan yang telah dilakukan oleh pemilik sebelumnya yang dihitung secara wajar dan sesuai dengan nilai yang berlaku saat itu.

BAB IV KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 28

- (1) Pengembangan kawasan permukiman diselenggarakan secara terpadu dan berkelanjutan dengan memperhatikan pada fungsi kawasan dan keterkaitan lingkungan hunian.
- (2) Keterkaitan lingkungan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. keterkaitan lingkungan hunian dalam wilayah kota dengan lingkungan hunian pada wilayah Desa;
 - b. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian dalam wilayah kota dan pengembangan kawasan kota; dan
 - c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian pada wilayah desa-desa dan pengembangan kawasan setiap Desa.

Bagian Kedua Bentuk Penyelenggaraan

Pasal 29

- (1) Bentuk penyelenggaraan kawasan permukiman, meliputi:
 - a. pembangunan kawasan permukiman baru;
 - b. pengembangan kawasan permukiman yang telah ada; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman baru dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.

Bagian Ketiga Pengembangan

Pasal 30

- (1) Pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan menyeimbangkan antara :
 - a. tata kehidupan masyarakat dengan lingkungan hidup;
 - b. kepentingan publik dan kepentingan setiap orang.
- (2) Arah pengembangan kawasan permukiman di Daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Bagian Keempat Pembangunan

Pasal 31

Pemerintah Daerah wajib menyeimbangkan pembangunan kawasan permukiman pada lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.

Pasal 32

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembangunan kawasan permukiman.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Setiap orang atau badan dapat melaksanakan pembangunan kawasan permukiman.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah memenuhi semua ketentuan perizinan di Daerah.

Bagian Kelima Pemanfaatan, Pengendalian dan Pengawasan

Pasal 34

Setiap orang berhak untuk memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

Pengendalian dan pengawasan pengembangan kawasan permukiman dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi urusan tata ruang.

BAB V LINGKUNGAN HUNIAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 36

- (1) Pengembangan lingkungan hunian harus dilaksanakan secara berimbang antara lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Lingkungan hunian dikembangkan berdasarkan potensi, fungsi dan peranannya.

Pasal 37

Pemerintah Daerah bersama masyarakat berkewajiban menciptakan lingkungan hunian yang bersih, sehat, serasi, indah, aman dan nyaman serta teduh bagi setiap orang yang berada dalam lingkungan hunian.

Bagian Kedua Lingkungan Hunian Perkotaan

Pasal 38

Dalam mengembangkan lingkungan hunian perkotaan, Pemerintah Daerah melaksanakan:

- a. peningkatan pelayanan lingkungan hunian diwilayah kota;
- b. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian diwilayah kota.

Pasal 39

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan revitalisasi lingkungan hunian.
- (2) Revitalisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemulihan fungsi sarana, prasarana dan utilitas perumahan.
 - b. pemulihan fungsi lingkungan hidup yang ada pada lingkungan hunian meliputi sungai, saluran air dan ruang terbuka hijau.
 - c. penertiban bangunan yang tidak sesuai dengan perizinannya.
 - d. hal-hal lain yang mendukung pemulihan sesuai dengan kewenangan Pemerintah Daerah.

Pasal 40

- (1) Berdasarkan pertimbangan luas wilayah dan perlunya perluasan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah dapat menyelenggarakan pembangunan lingkungan hunian baru.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan lingkungan hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. penyediaan lokasi permukiman;
 - b. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
 - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Bagian Ketiga Lingkungan Hunian Pedesaan

Pasal 41

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dan Pasal 39 berlaku secara mutatis mutandis untuk lingkungan hunian Pedesaan.

BAB VI PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 42

Kategori perumahan kumuh dan permukiman kumuh, meliputi :

- a. bangunan tidak teratur dengan kepadatan yang tinggi;
- b. ketidaklengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. penurunan kualitas rumah, perumahan, dan permukiman, serta sarana, prasarana dan utilitas umum;
- d. pembangunan rumah, perumahan, dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah; dan
- e. lingkungan yang tidak sehat, dengan kelembaban tinggi akibat sirkulasi udara tidak dapat bergerak dan pencahayaan yang tertutup bangunan.

Pasal 43

- (1) Pemerintah Daerah dan masyarakat wajib mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan/permukiman kumuh.
- (2) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. pengawasan dan pengendalian; dan
 - b. pemberdayaan masyarakat.

- (3) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dengan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (5) Peningkatan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap orang untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal.

Pasal 44

- (1) Bupati menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis terhadap perumahan/permukiman kumuh.
- (2) Pola kebijakan penanganan perumahan/permukiman kumuh, meliputi pemugaran dan atau peremajaan.

Pasal 45

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) tidak dapat dilaksanakan, Pemerintah Daerah harus mengupayakan pemukiman kembali dengan maksud untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memindahkan masyarakat dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (3) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

Pasal 46

Permukiman kembali pada lingkungan hunian di wilayah kota dilakukan dalam hal :

- a. potensi lingkungan hunian tidak efisien untuk dilakukan pengembangan karena lebih mendatangkan pemborosan anggaran jika tidak dilakukan pembangunan kembali;
- b. sulit untuk memberikan pelayanan lebih apabila kondisi lingkungan semrawut dan memiliki sifat yang negatif untuk dapat dipertahankan;

- c. prasarana, sarana dan utilitas umum lingkungan hunian sangat tidak dimungkinkan untuk dipadukan secara harmonis sesuai dengan fungsi dan kelayakannya;
- d. tidak dapat dilakukan pengembangan disebabkan kekumuhan dan tidak sesuai dengan rencana detail tata ruang kota.

Pasal 47

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengupayakan bantuan atau penyaluran bantuan dari pihak ketiga untuk kegiatan Pembangunan kembali permukiman melalui rehabilitasi, rekonstruksi dan atau peremajaan.
- (2) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap melindungi masyarakat penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 48

- (1) Setiap orang wajib melakukan pemeliharaan dan perbaikan rumah.
- (2) Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang wajib melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.

Pasal 49

- (1) Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.
- (3) Rehabilitasi atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

- (1) Untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan dilakukan pengelolaan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 51

- (1) Kawasan perumahan wajib diperlihara dan dirawat secara berkala.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan sarana, prasarana dan utilitas umum pada kawasan perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.

Pasal 52

Pengembang perumahan wajib melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum dalam hal:

- a. prasarana, sarana dan utilitas umum belum diserahterimakan dengan Pemerintah Daerah; atau
- b. prasarana, sarana dan utilitas umum masih dalam masa garansi pemeliharaan setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB VIII PENYEDIAAN TANAH

Pasal 53

Ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Pasal 54

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

- a. perolehan hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara melalui mekanisme yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah milik Daerah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan;
- e. pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar; atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

- (1) Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan/atau kawasan permukiman diperoleh melalui pemberian hak atas tanah

kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman.

- (2) Dalam hal tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan perumahan dan permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan.
- (3) Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat.
- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:
 - a. antar pemegang hak atas tanah;
 - b. antar penggarap tanah Negara; atau
 - c. antara penggarap tanah Negara dan pemegang hak atas tanah.
- (3) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
- (4) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Pasal 57

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- (2) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh Bupati.
- (3) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak memerlukan izin lokasi.

Pasal 58

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

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

Pasal 59

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

Pasal 60

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

Pasal 61

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf c dilakukan setelah Badan Hukum memperoleh izin lokasi.
- (2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah setelah ada kesepakatan bersama.
- (3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik Negara atau milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf d bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.
- (2) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63

- (1) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf e bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.
- (2) Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 64

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf f bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.
- (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Pasal 65

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

Pasal 66

Selain dana yang berasal dari Pemerintah, sumber pendanaan untuk pemenuhan kebutuhan rumah dapat berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 67

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dimanfaatkan untuk mendukung :

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau

- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal termasuk PNS di Daerah.

Pasal 68

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:

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

BAB X JUAL BELI, DAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

Pasal 69

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal 70

- (1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
 - c. hak pakai di atas tanah Negara.

- (2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.
- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan.

Pasal 71

- (1) Pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.
- (2) Pelunasan kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.

BAB XI HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 72

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.

Pasal 73

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.

BAB XII PEMBINAAN

Pasal 74

- (1) Bupati melakukan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XIII PERAN MASYARAKAT

Pasal 75

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

Pasal 76

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;

- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
- d. memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau
- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

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

- a. pejabat pada Instansi Pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XIV LARANGAN

Pasal 77

(1) Setiap orang dilarang :

- a. menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan;
- b. menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain;
- c. menyelenggarakan lingkungan hunian yang tidak memisahkan lingkungan hunian menjadi satuan lingkungan perumahan;
- d. menjual satuan lingkungan perumahan yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
- e. membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman;
- f. membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun Orang;
- g. menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.

- h. menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 69 ayat (2).
 - (3) Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.
 - (4) Badan Hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian, dilarang menjual satuan permukiman.
 - (5) Orang perseorangan dilarang membangun lingkungan hunian.
 - (6) Badan Hukum yang membangun lingkungan hunian dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah kecuali dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil.
 - (7) Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

BAB XV SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 78

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak sesuai sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah (penyegelan);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan usaha;
 - h. pembekuan izin mendirikan bangunan;

- i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. pembekuan izin usaha;
- m. pencabutan izin usaha;
- n. pengawasan;
- o. pembatalan izin;
- p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif; dan/atau
- s. penutupan lokasi.

BAB XVI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 79

- (1) Selain oleh Penyidik Polisi Republik Indonesia, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah yang pangkatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi dan atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi dan atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;

- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan;
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XVII KETENTUAN PIDANA

Pasal 80

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum/atau adanya bantuan Pemerintah Daerah kepada pihak lain dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 81

Selain ancaman pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80, ketentuan pidana juga dapat dikenakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

BAB XIX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 82

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Paringin
pada tanggal 31 Desember 2013

BUPATI BALANGAN,

ttd

H. SEFEK EFFENDIE

Diundangkan di Paringin
pada tanggal 28 Februari 2013

**Plt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BALANGAN,**

ttd

H. RUSKARIADI

Mengesahkan

Salinan/Fotocopy sesuai dengan
Aslinya

KABAG. HUKUM

H. M. IWAN SETIADY, SH
NIP. 19780929 200501 1 009

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN TAHUN 2013 NOMOR 25

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN
NOMOR 25 TAHUN 2013
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. PENJELASAN UMUM

Penyusunan Peraturan Daerah ini adalah sebagai tindak lanjut dari Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional. Peraturan Daerah ini disusun dengan tujuan untuk mewujudkan rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Penyelenggaran perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi pembangunan perumahan, perumahan hunian berimbang, dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan tata ruang yang meliputi bentuk penyelenggaraan, pengembangan, pembangunan, pemanfaatan, pengendalian dan pengawasan.

Peraturan Daerah ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum di perumahan, lingkungan hunian dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi dengan baik dan berkelanjutan. Disamping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud “pejabat berwenang” adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kab. Balangan.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud “memanfaatkan sumber daya atau bahan dari industri bahan bangunan dalam negeri” adalah dengan kualitas yang layak pakai.

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Yang dimaksud “mengatur ruang terbuka hijau” adalah wajib menyediakan ruang bagi Ruang Terbuka Hijau.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “membuat saluran air pembuangan” adalah menyediakan saluran pembuangan (drainase) ditempat-tempat yang layak dibuat saluran pembuangan (drainase).

Huruf i

Penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum pendukung lingkungan hunian terlebih dahulu harus melalui pemaparan oleh pihak pengembang untuk mendapatkan persetujuan dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum.

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)
Setiap kawasan perumahan yang dibangun harus terhubung dengan jalan ke kawasan lainnya.

Ayat (2)
Pembangunan perumahan dalam satu kawasan yang dilaksanakan lebih dari satu pengembang sebelum pelaksanaan pembangunan, antar pengembang perumahan harus menjalani kesepakatan dalam hal penentuan utilitas umum termasuk akses jalan.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 7
Cukup jelas

Pasal 8
Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan yang bersangkutan adalah perseorangan dengan status hak milik.

Pasal 10
Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 12

Huruf a

40% untuk lahan prasarana, sarana dan Utilitas Umum termasuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) dapat ditempatkan di Halaman Rumah, pinggir jalan, Median Jalan, dan tempat khusus Ruang Terbuka Hijau.

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Sistem pengelolaan air limbah” adalah minimal Septic tank dan sumur resapan untuk limbah rumah tangga yang dibangun secara terpisah.

Huruf b

Rumah terbangun pada saat akad jual beli sudah tersedia fasilitas jaringan listrik dari PLN dan air bersih dari PDAM yang dibebankan anggaranya kepada pengembang.

Huruf c

50% rumah telah terbangun maka sarana jalan sudah wajib terbangun dalam bentuk perkerasan dengan persetujuan teknis dari Dinas Pekerjaan Umum Kab. Balangan dan 100% rumah terbangun sarana jalan sudah dalam bentuk Aspal atau Cor dengan persetujuan dari Dinas Pekerjaan Umum.

Huruf d

75% rumah terbangun maka Ruang Terbuka Hijau dan tempat ibadah, serta sistem pengolahan air limbah telah terbangun secara permanen

Pasal 14

Ayat (1)

Jalan perumahan wajib diberikan fasilitas pendukung berupa trotoar, drainase atau drainase tertutup dengan trotoar diatasnya serta rambu-rambu lalu lintas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Hunian berimbang” adalah Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum. Perumahan dan kawasan permukiman yang dimaksud dengan jumlah sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) sampai dengan 1.000 (seribu) unit rumah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Khusus untuk pembangunan Perumahan bagi MBR Pemerintah Daerah dapat mengupayakan terselenggaranya bantuan pembangunan perumahan berupa Jalan dan Utilitas Jalan dengan sinkronisasi dan koordinasi dengan program dan kekuatan dari tingkat atas (Pusat dan Provinsi).

Ayat (2)

Yang dimaksud “SKPD yang membidangi urusan perumahan rakyat” adalah SKPD yang tugas pokok dan fungsinya membidangi urusan perumahan rakyat.

Pasal 24

Huruf (a)

Yang dimaksud “Kerjasama dengan pengembang perumahan untuk pembangunan rumah sederhana yang diperuntukkan bagi MBR” adalah kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan pengembang dalam pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum.

Huruf (b)

Cukup jelas

Huruf (c)

Cukup jelas

Huruf (d)

Cukup jelas

Huruf (e)

Cukup jelas

Huruf (f)

Cukup jelas

Huruf (g)

Cukup jelas

Huruf (h)

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas

Pasal 36
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “lingkungan hunian” adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan pemukiman.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44
Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62
Cukup jelas

Pasal 63
Cukup jelas

Pasal 64
Cukup jelas

Pasal 64
Cukup jelas

Pasal 65
Cukup jelas

Pasal 66
Cukup jelas

Pasal 67
Cukup jelas

Pasal 68
Cukup jelas

Pasal 69
Cukup jelas

Pasal 70
Cukup jelas

Pasal 71
Cukup jelas

Pasal 72
Cukup jelas

Pasal 73
Cukup jelas

Pasal 74
Cukup jelas

Pasal 75
Cukup jelas

Pasal 76
Cukup jelas

Pasal 77
Cukup jelas

Pasal 78
Cukup jelas

Pasal 79
Cukup jelas

Pasal 80
Cukup jelas

Pasal 81
Cukup jelas

Pasal 82
Cukup jelas