

J

RANCANGAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI KULON PROGO,

Menimbang : a. bahwa perumahan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagai tempat tinggal yang layak merupakan hak warga Kabupaten Kulon Progo menuju masyarakat yang agamis, harmonis, sejahtera, dan berkeadilan;

b. bahwa pertumbuhan perumahan perlu diupayakan penataannya sehingga dapat mewujudkan penyelenggaraan perumahan yang terencana, teratur dan berkelanjutan di Kabupaten Kulon Progo;

c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan maka diperlukan pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan;

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

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);

J

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten di Djawa Timour/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KULON PROGO

dan

BUPATI KULON PROGO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

J

1. 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.
2. 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.
3. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
4. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan Wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
6. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
7. 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.
8. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu Wilayah yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
9. Wilayah adalah Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kulon Progo, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten Kulon Progo, yang merupakan penjabaran dari RTRW Daerah Istimewa Yogyakarta, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Kulon

J

Progo, rencana struktur wilayah Kabupaten Kulon Progo, rencana pola ruang wilayah Kabupaten Kulon Progo, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Kulon Progo, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Kulon Progo.

11. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Kulon Progo, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten Kulon Progo yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kabupaten Kulon Progo.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
13. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
14. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
15. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
16. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
17. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
18. 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.
19. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. 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

J

hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

21. Rumah Tunggal adalah rumah tinggal yang berdiri sendiri.
22. Rumah Deret adalah beberapa rumah tinggal lengkap, di mana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara perumahan unit tunggal dengan lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi.
23. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
24. Perumahan Swadaya adalah kumpulan rumah swadaya sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
25. Permukiman Layak Huni adalah kumpulan rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
26. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
28. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
29. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Infrastruktur pendukung adalah sistem fisik yang menyediakan sarana drainase, pengairan, transportasi, bangunan gedung dan fasilitas

J

publik lainnya dimana sarana tersebut dibutuhkan untuk dapat memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar manusia baik itu kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi.

31. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
32. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
33. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pembinaan yang dilakukan dalam bentuk sosialisasi dan bimbingan teknis pelaku usaha.
34. Masyarakat adalah perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
35. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
36. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
37. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
38. *Site plan* yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
39. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk

J

membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

40. 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.
41. 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.
42. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
43. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.
44. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
45. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
46. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
47. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

## Pasal 2

J

Perumahan diselenggarakan dengan berasaskan:

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

### Pasal 3

Penyelenggaraan Perumahan bertujuan:

- a. memberikan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Perumahan;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan Perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan Perumahan;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan;
- g. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan; dan
- h. meningkatkan kualitas dan upaya penanganan dan pencegahan perumahan dan permukiman kumuh dan penurunan kualitas lingkungan.

J

#### Pasal 4

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan meliputi:

- a. tugas dan wewenang Pemerintah Daerah;
- b. pelaksanaan Penyelenggaraan Perumahan oleh Pemerintah Daerah, Pelaku Usaha, dan Masyarakat;
- c. perencanaan;
- d. pembangunan;
- e. pemanfaatan;
- f. pengendalian;
- g. Perumahan bagi MBR;
- h. prasarana dan sarana lingkungan Perumahan serta Utilitas Umum Perumahan; dan
- i. pengelolaan lingkungan hidup.

## BAB II

### TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

#### Pasal 5

Dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan, Pemerintah Daerah memiliki tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi di bidang Perumahan;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan Daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang Perumahan;
- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan pada tingkat Daerah;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan Daerah dalam penyediaan Rumah dan Perumahan;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang

J

- 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;
  - g. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan Perumahan pada tingkat Daerah;
  - h. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
  - i. melaksanakan kebijakan dan strategi Daerah dalam penyelenggaraan Perumahan dengan berpedoman pada kebijakan propinsi dan nasional;
  - j. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - k. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang Perumahan pada tingkat Daerah;
  - l. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
  - m. memfasilitasi penyediaan Perumahan dan permukiman bagi Masyarakat, terutama bagi MBR;
  - n. menetapkan lokasi kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun; dan
  - o. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan Rumah swadaya.

#### Pasal 6

Dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan, Pemerintah Daerah memiliki wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data Perumahan pada tingkat Daerah;
- b. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Perumahan di Daerah;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan Perumahan pada tingkat Daerah:

J

- d. menetapkan lokasi untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- e. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan;
- f. penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan

### BAB III

#### PELAKSANAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

##### Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dilaksanakan oleh:
  - a. Pemerintah Daerah;
  - b. Setiap Orang; dan/atau
  - c. Pelaku Usaha.
- (2) Pelaksana Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (3) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diwujudkan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

##### Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 meliputi kegiatan:
  - a. Perencanaan;
  - b. Pembangunan;
  - c. Pemanfaatan; dan
  - d. Pengendalian.
- (2) Kegiatan Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan pada:
  - a. Rumah; atau
  - b. Perumahan.

J

- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (4) Jenis Rumah meliputi:
  - a. Jenis Rumah Komersial;
  - b. Jenis Rumah Umum;
  - c. Jenis Rumah Khusus;
  - d. Jenis Rumah Swadaya; dan
  - e. Jenis Rumah Negara.
- (5) Bentuk Rumah meliputi:
  - a. Bentuk Rumah Tunggal;
  - b. Bentuk Rumah Deret; dan
  - c. Bentuk Rumah Susun.
- (6) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Perumahan beserta prasarana, sarana, dan Utilitas Umum.
- (7) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk perumahan dengan jumlah kavling paling sedikit 6 (enam) rumah.

#### Pasal 9

Ketentuan mengenai Penyelenggaraan Perumahan yang berjumlah kurang dari 6 (enam) rumah diatur dengan Peraturan Bupati.

#### BAB IV

#### PERENCANAAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan berdasarkan rencana kawasan permukiman.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai acuan perencanaan Pembangunan Perumahan.

- J
- (3) Ketentuan mengenai rencana kawasan permukiman serta rencana pembangunan dan pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

#### Pasal 11

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) terdiri atas:
- a. Perencanaan dan Perancangan Rumah; dan
  - b. Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan kawasan permukiman.
- (3) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan/atau Rumah Mewah.

#### Bagian Kedua

#### Perencanaan dan Perancangan Rumah

#### Pasal 12

Perencanaan dan Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a dilakukan untuk:

- a. menciptakan Rumah yang layak huni;
- b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah; dan
- c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

#### Pasal 13

- (1) Perencanaan dan Perancangan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang Perencanaan dan Perancangan Rumah.
- (2) Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki sertifikasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

J

#### Pasal 14

- (1) Hasil Perencanaan dan Perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
  - a. ketentuan umum; dan
  - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
  - a. aspek keselamatan bangunan;
  - b. kebutuhan minimum ruang; dan
  - c. aspek kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
  - a. pemilihan lokasi Rumah;
  - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
  - c. perancangan Rumah.
- (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan bangunan Rumah.

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan dan Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga

#### Perencanaan Perumahan

#### Pasal 16

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk Rencana Tapak.

- J
- (2) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah.
  - (3) Persetujuan rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara persetujuan rencana tapak diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Bagian Keempat

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

#### Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
  - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk:
  - a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan; dan
  - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk:
  - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
  - b. membangun Rumah.

J

BAB V  
PERIZINAN PERUMAHAN  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 18

- (1) Setiap pelaksanaan Pembangunan Perumahan harus mempunyai izin.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. izin yang terkait dengan legalitas sebagai pelaksana Pembangunan; dan
  - b. izin yang terkait dengan legalitas lokasi dan obyek yang akan dibangun.
- (3) Dalam hal pembangunan dilakukan oleh Pelaku Usaha, izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Izin usaha;
  - b. Persyaratan dasar; dan/atau
  - c. Perizinan berusaha untuk menunjang kegiatan usaha.
- (4) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
Pasal 19

Pembangunan Perumahan meliputi:

- a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan/atau
- b. peningkatan kualitas Perumahan.

Pasal 20

Pembangunan Perumahan dilakukan dengan prinsip:

- a. mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;

- J
- b. melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar;
  - c. sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan dan pendayagunaan tenaga kerja setempat;
  - e. menyesuaikan dengan arsitektur bangunan berciri khas Daerah; dan
  - f. dilakukan sesuai RTRW.

Bagian Kedua  
Pembangunan Rumah

Pasal 21

- (1) Setiap Orang dan/atau Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dan huruf c dapat melakukan Pembangunan:
  - a. Rumah Tunggal;
  - b. Rumah Deret; dan/atau
  - c. Rumah Susun.
- (2) Setiap Orang dan/atau Pelaku Usaha dapat memasarkan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang masih dalam tahap pembangunan kepada calon pembeli oleh melalui Sistem PPJB.
- (3) Setiap Orang dan/atau Pelaku Usaha yang melakukan pemasaran melalui Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status pemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan
  - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (4) Ketentuan mengenai sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

J

#### Pasal 22

Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) 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.

#### Pasal 23

- (1) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a bertanggung jawab melaksanakan Pembangunan:
  - a. Rumah Khusus; dan
  - b. Rumah Negara.
- (2) Pembangunan Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah.
- (3) Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik daerah dan dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

#### Pasal 24

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan sesuai dengan rencana tapak dan ketentuan dalam perizinan berusaha.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan dan lingkungan hunian; dan

- J
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah selesai dibangun oleh Setiap Orang dan/atau Pelaku Usaha wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

## BAB VI PEMANFAATAN PERUMAHAN

### Pasal 25

Pemanfaatan Perumahan di lingkungan hunian meliputi:

- a. Pemanfaatan Rumah;
- b. Pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan
- c. Pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 26

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan lingkungan hunian.

### Pasal 27

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b dilakukan:

- a. berdasarkan jenis Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

### Pasal 28

J

Ketentuan lebih lanjut tentang Pemanfaatan Perumahan diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB VII PENGENDALIAN PERUMAHAN

### Pasal 29

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan Pengendalian Perumahan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.
- (3) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam bentuk:
  - a. perizinan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.
- (4) Dalam melaksanakan pengendalian, Pemerintah Daerah dapat membentuk tim pengendalian Perumahan.
- (5) Tim pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibentuk dengan Keputusan Bupati.

### Pasal 30

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengendalian Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB VIII KEPADATAN

### Pasal 31

- (1) Pembangunan Perumahan harus memperhatikan kepadatan lingkungan.

J

- (2) Kepadatan lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kepadatan penduduk;
  - b. kepadatan kaveling; dan
  - c. kepadatan bangunan dalam lingkungan Perumahan.

#### Pasal 32

- (1) Kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a dihitung berdasarkan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk.
- (2) Tiap Rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni kurang lebih 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 28 (dua puluh delapan) m/jiwa.

#### Pasal 33

- (1) Kepadatan kaveling sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b merupakan perbandingan antara luas lahan efektif dengan luas lahan untuk Prasarana lingkungan.
- (2) Luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kaveling paling banyak 65% (enam puluh lima persen) dari luas lahan keseluruhan.
- (3) Pembangunan Prasarana lingkungan minimal 35 % (tiga puluh lima persen) dari luas lahan keseluruhan.
- (4) Koefisien dasar hijau dilaksanakan sesuai dengan peraturan zonasi tata ruang.

#### Pasal 34

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf c dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang merupakan perbandingan antara luas tapak bangunan dengan luas kaveling.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling tinggi 60% (enam puluh persen).
- (3) Luas kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal 60 (enam

J

puluh) meter persegi.

- (4) Koefisien dasar hijau dilaksanakan sesuai dengan peraturan zonasi tata ruang.

## BAB IX

### RUMAH MILIK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

#### Pasal 35

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Setiap Orang dan/atau Pelaku Usaha yang melaksanakan Pembangunan Perumahan bagi MBR.
- (2) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui program Perencanaan Pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (3) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. insentif perpajakan;
  - b. kemudahan perizinan;
  - c. penyediaan tanah; dan/atau
  - d. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.

#### Pasal 36

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan bagi Rumah milik MBR.
- (2) Bantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. perbaikan Rumah;
  - b. pembangunan baru Rumah;
  - c. sertifikasi tanah; dan/atau
  - d. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan

J

disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah.

#### Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan Pembangunan Perumahan bagi MBR dan bantuan bagi Rumah milik MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB X

#### PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN SERTA UTILITAS UMUM PERUMAHAN

#### Pasal 38

- (1) Perencanaan dan Pembangunan Prasarana lingkungan Perumahan, Sarana lingkungan Perumahan, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan sesuai dengan standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ketentuan umum; dan
  - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a minimal memenuhi:
  - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
  - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
  - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
  - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. standar Prasarana;
  - b. standar Sarana; dan
  - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana Lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a minimal meliputi:
  - a. jaringan jalan;
  - b. saluran pembuangan air hujan atau *drainase*;
  - c. penyediaan air bersih;

J

- d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
  - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana Lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b minimal meliputi sarana:
- a. ruang terbuka hijau;
  - b. sarana umum; dan
  - c. pemakaman/tempat pemakaman umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c minimal meliputi sarana:
- a. jaringan listrik;
  - b. jaringan telekomunikasi; dan
  - c. sarana penerangan jalan umum.

#### Pasal 39

- (1) Pengembang harus menyediakan jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5) huruf a dalam lingkungan Perumahan meliputi:
- a. jalan masuk;
  - b. jalan utama;
  - c. jalan pembantu; dan
  - d. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi Perumahan dengan lebar paling rendah sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam Perumahan.
- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam Perumahan dengan lebar paling rendah 6 (enam) meter (termasuk *drainase*).
- (4) Jalan pembantu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar disesuaikan dengan

J

besarnya Rumah, terdiri atas :

- a. untuk Rumah sampai dengan luas tapak bangunan 45 (empat puluh lima) meter persegi paling rendah badan jalan pembagi 4 (empat) meter (termasuk *drainase*);
  - b. untuk Rumah dengan luas tapak bangunan lebih besar dari 45 (empat puluh lima) meter persegi sampai dengan luas tapak bangunan 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah badan jalan lingkungan 6 (enam) meter (termasuk *drainase*); dan
  - c. untuk Rumah dengan luas tapak bangunan lebih besar dari tipe 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah badan jalan lingkungan 7 (tujuh) meter (termasuk *drainase*).
- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan jalan menuju kaveling yang ada dengan badan jalan paling rendah 4 (empat) meter (termasuk *drainase*).
- (6) Jaringan jalan dalam lingkungan Perumahan harus tersedia ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*), kecuali panjangnya tidak lebih dari 30 (tiga puluh) meter.
- (7) Jalan buntu dalam lingkungan Perumahan yang diperbolehkan dengan panjang jalan paling panjang 30 (tiga puluh) meter.
- (8) Jaringan jalan dalam lingkungan Perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan sirkulasi penghuni, jumlah penghuni, dan mempertimbangkan pelayanan evakuasi dalam kondisi darurat.

#### Pasal 40

Pengembang harus menyediakan saluran pembuangan air hujan (*drainase*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5) huruf b pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan *volume* limpasan air hujan, dengan ketentuan :

- a. terdapat sumur resapan air hujan yang dapat menampung limpasan air hujan pada setiap kaveling;
- b. sumur resapan air hujan sebagaimana huruf a terletak di persimpangan jalan dan di bawah saluran pembuangan air hujan (*drainase*) dengan jarak 20 (dua puluh) meter dan/atau

J

- berdasarkan perhitungan teknis; dan
- c. *outlet* saluran pembuangan air hujan (*drainase*) Perumahan dimasukkan ke sungai atau saluran pembuangan terdekat, dan apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.

#### Pasal 41

- (1) Pengembang harus menyediakan jaringan air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5) huruf c.
- (2) Penyediaan jaringan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari:
  - a. sumber mata air terdekat;
  - b. sistem pengelolaan air minum desa; dan/atau
  - c. perusahaan umum daerah air minum.
- (3) Sumber mata air terdekat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.
- (4) Penyediaan jaringan air bersih dari Perusahaan daerah air minum dan/ atau Badan Usaha Milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan c dilakukan dengan perjanjian kerja sama.

#### Pasal 42

Pengembang harus menyediakan saluran air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5) huruf d, dengan ketentuan:

- a. penempatan peresapan air limbah paling rendah harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih;
- b. penempatan peresapan air limbah pada tanah berpasir harus berjarak minimal 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih;
- c. limbah air limbah tidak dibuang di saluran *drainase*;

#### Pasal 43

1. Pengembang wajib menyediakan IPAL.

J

2. IPAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. IPAL setempat mandiri;
  - b. IPAL setempat skala komunal; dan
  - c. IPAL terpusat skala permukiman.
3. IPAL setempat mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibangun dalam hal jarak IPAL paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
4. IPAL setempat skala komunal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dibangun dalam hal:
  - a. jarak IPAL paling rendah 10 meter dari sumber air bersih tidak terpenuhi;
  - b. jumlah bangunan dalam perumahan minimal 6 (enam) sampai dengan 100 (seratus) kaveling.
5. IPAL terpusat skala permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c wajib dibangun dalam hal permukiman diatas 100 (seratus) kaveling.
6. Penyediaan IPAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan ketentuan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang undangan.

#### Pasal 44

Kawasan Perumahan yang terdapat jaringan limbah Rumah tangga (*assenering*) dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpusat harus menyambung ke jaringan IPAL.

#### Pasal 45

- (1) Pengembang wajib menyediakan tempat pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5) huruf e secara terpisah pada lingkungan Perumahan.
- (2) Tempat pembuangan sampah terpisah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas:

J

- a. tempat pembuangan sampah organik; dan
  - b. tempat pembuangan sampah anorganik.
- (3) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara atau tetap, terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan;
  - c. pembekuan PBG;
  - d. pencabutan PBG; dan/ atau
  - e. denda administratif.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang jenis dan tata cara penerapan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 46

- (1) Pengembang wajib melestarikan fungsi irigasi di lokasi pembangunan Perumahan.
- (2) Dalam hal akan dilakukan pergeseran jaringan irigasi di dalam lokasi Perumahan, maka Pengembang wajib mendapatkan rekomendasi dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan pekerjaan umum.
- (3) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara atau tetap, terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan;
  - c. pembekuan PBG;
  - d. pencabutan PBG;
  - e. perintah pembongkaran dan pembangunan saluran irigasi; dan/atau
  - f. denda administratif.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang jenis dan tata cara penerapan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

J

#### Pasal 47

Pemenuhan standar sarana lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (6) huruf a sampai dengan huruf c dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 46

- (1) Pengembang wajib menyediakan standar sarana lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (6)
- (2) Standar sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. terletak di lokasi yang mudah dijangkau;
  - b. dapat dimanfaatkan oleh penghuni Perumahan atau masyarakat sekitar; dan
  - c. bukan merupakan ruang sisa.
- (3) Pengembang harus memberitahukan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada calon penghuni Perumahan.
- (4) Penyediaan standar sarana lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dikenai sanksi administratif berupa:
  - f. peringatan tertulis;
  - g. penghentian sementara atau tetap, terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan;
  - h. pembekuan PBG;
  - i. pencabutan PBG;
  - j. perintah pembongkaran dan pembangunan saluran irigasi; dan/atau
  - k. denda administratif.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang jenis dan tata cara penerapan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

J

#### Pasal 47

Pengembang harus menyediakan fasilitas pemadam kebakaran untuk mengantisipasi terhadap terjadinya kebakaran, dengan ketentuan:

- a. penyediaan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran;
- b. desain bangunan Perumahan yang mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran;
- c. penyediaan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

#### Pasal 48

- (1) Sarana penerangan jalan umum meliputi:
  - a. penerangan jalan umum di jalan lingkungan Perumahan; dan
  - b. penerangan jalan di depan Rumah.
- (2) Penyediaan sarana penerangan jalan umum di jalan lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menjadi kewajiban Pengembang.
- (3) Pembayaran tagihan listrik atas lampu penerangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab penghuni Perumahan.
- (4) Penyediaan sarana penerangan jalan di depan Rumah menjadi tanggung jawab setiap penghuni Rumah hunian.
- (5) Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik untuk penerangan jalan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 49

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

J

## BAB XI PERAN SERTA MASYARAKAT

### Pasal 50

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam Penyelenggaraan Perumahan.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
  - a. penyusunan rencana Pembangunan Perumahan;
  - b. pelaksanaan Pembangunan Perumahan;
  - c. pemanfaatan Perumahan;
  - d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan; dan/atau
  - e. pengendalian penyelenggaraan Perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan Perundang-undangan.

## BAB XII KERJASAMA

### Pasal 51

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam kegiatan:
  - a. Perencanaan;
  - b. Pembangunan;
  - c. Pemanfaatan; dan
  - d. Pengendalian.
- (3) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan

J

berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### BAB XIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 52

- (1) Bupati berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Penyelenggaraan Perumahan
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB XIV LARANGAN

#### Pasal 53

Setiap Orang dilarang:

- a. membangun rumah, perumahan dan/atau permukiman yang menyebabkan tertutupnya pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. menghubungkan saluran limbah rumah tangga dengan saluran *drainase*; dan
- c. menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, yang diperjanjikan.

### BAB XV KETENTUAN PENYIDIKAN

J

#### Pasal 54

- (1) Selain penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB XVI

#### KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 55

- (1) Setiap Orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a dan huruf b, diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c, dipidana sesuai ketentuan Pasal 152 dan Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Negara.

### BAB XVII

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 56

J

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 57

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wates  
pada tanggal .....

Pj. BUPATI KULON PROGO,

NI MADE DWIPANTI INDRAYANTI

Diundangkan di Kulon Progo

pada tanggal ...

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KULON PROGO,

TRİYONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO TAHUN ... NOMOR ...

J

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

I. UMUM

Penyelenggaraan pembangunan Perumahan yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan Perumahan, Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung penyelenggaraan Perumahan.

Penyelenggaraan Perumahan bertujuan untuk, Pertama mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan, Kedua, memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam penyelenggaraan perusahaan, Ketiga, mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan.

Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Perancangan rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan rumah. Perencanaan dan perancangan rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang dilakukan sesuai dengan peraturan

J

perundang-undangan.

Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan harus memenuhi standar seperti ketentuan umum dan standar teknis. Ketentuan umum paling sedikit harus memenuhi kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan, dan terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*. Sedangkan standar teknis paling sedikit meliputi standar prasarana, sarana dan utilitas.

Peraturan Daerah ini mempunyai maksud dan tujuan untuk mengarahkan pembangunan dan pengembangan perumahan di Daerah agar dapat dilaksanakan sesuai arahan pola tata ruang, dapat diakses, berimbang dan sehat. Selain itu Peraturan Daerah ini mempunyai sasaran menuju perumusan kebijakan pokok pembangunan dan Pengembangan Perumahan, pengalolaksian untuk tipologi perumahan serta pengaturan kualitas rumah dan lingkungan perumahan dalam koridor pemanfaatan ruang.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” yaitu adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan 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” yaitu adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat

huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya

J

tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

huruf d

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

huruf e

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

huruf f

Yang dimaksud dengan “asas Kemitraan” yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

huruf g

Yang dimaksud dengan “asas Keserasian dan keseimbangan” yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan 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 h

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

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas Keberlanjutan” yaitu memberikan landasan agar penyediaan perumahan 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

J

akan datang  
huruf j

Yang dimaksud dengan “asas Keselamatan, Keamanan, Ketertiban, Keteraturan” yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan 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.

Pasal 3  
Cukup Jelas

Pasal 4  
Cukup Jelas

Pasal 5  
Cukup Jelas

Pasal 6  
Cukup Jelas

Pasal 7  
Cukup Jelas

Pasal 8  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
Cukup Jelas  
Ayat (4)  
Huruf a

Yang dimaksud dengan “Jenis Rumah Komersial” merupakan jenis tempat tinggal yang dibangun untuk masyarakat umum dan pembangunannya disesuaikan dengan supply, demand, harga, sampai spesifikasi bangunan yang diinginkan konsumen.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Jenis Rumah Umum” merupakan rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## Huruf c

Yang dimaksud dengan “Jenis Rumah Khusus” merupakan rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

## Huruf d

Yang dimaksud dengan “Jenis Rumah Swadaya” merupakan rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

## Huruf e

Yang dimaksud dengan “Jenis Rumah Negara” merupakan rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

## Ayat (5)

## Huruf a

Yang dimaksud dengan “Rumah tunggal” adalah Rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling

## Huruf b

Yang dimaksud dengan “Rumah deret” adalah beberapa Rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi atau lebih bangunan lain atau Rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

## Huruf c

Yang dimaksud dengan “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 vertical, 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.

## Ayat (6)

Cukup Jelas

## Ayat (7)

Cukup Jelas

## Pasal 9

Cukup Jelas

J

Pasal 10  
Cukup Jelas

Pasal 11  
Cukup Jelas

Pasal 12  
Cukup Jelas

Pasal 13  
Cukup Jelas

Pasal 14  
Cukup Jelas

Pasal 15  
Cukup Jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “rencana tapak” adalah perumahan yang meliputi rencana tata letak rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum beserta komposisinya.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Rencana Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan” merupakan upaya untuk menyatupadukan dan mensinerjikan perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, dan pengendalian prasarana

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

J

Pasal 20  
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

J

Pasal 36  
Cukup Jelas

Pasal 37  
Cukup Jelas

Pasal 38  
Cukup Jelas

Pasal 39  
Cukup Jelas

Pasal 40  
Cukup Jelas

Pasal 41  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Sumber air minum setempat adalah sumber air minum yang berasal dari Sistem Penyediaan Air Minum Pedesaan (SPAMDes) atau dalam hal tidak terdapat SPAMDes menggunakan sumur dangkal dari air permukaan.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 42  
Cukup Jelas

Pasal 43  
Cukup Jelas

Pasal 44  
Cukup Jelas

Pasal 45  
Cukup Jelas

Pasal 46  
Cukup Jelas

Pasal 47  
Huruf a  
Cukup jelas  
Huruf b  
Cukup jelas  
Huruf c  
Cukup jelas

J

Huruf d

Yang dimaksud kepentingan darurat lainnya adalah kepentingan yang sifatnya mendesak dan harus segera dilaksanakan agar tidak timbul dampak negatif yang lebih besar, seperti pertolongan pertama pada kecelakaan, distribusi barang.

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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO NOMOR....