

BUPATI KOTABARU
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU
NOMOR 06 TAHUN 2014
TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KOTABARU,

- Menimbang : a. bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kotabaru;
- 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 dan menyempurnakan Peraturan Perundang-Undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah 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);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
15. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
16. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05 Tahun 1991 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 1991 Nomor 05 Seri C);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 19 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2007 Nomor 19);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Kotabaru (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 04);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kotabaru Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2012 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 04);

22. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 06 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2013 Nomor 06, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 05);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KOTABARU
dan
BUPATI KOTABARU

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 Kotabaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru.
3. Bupati adalah Bupati Kotabaru.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan wilayah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
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. 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.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

8. Rumah Umum adalah kriteria rumah yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tipe sederhana atau sangat sederhana dengan tetap mengutamakan kelayakan dan kesehatan lingkungannya.
9. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
14. 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.
15. 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.
16. Setiap orang adalah orang Perseorangan atau Badan Hukum.
17. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Setiap Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah daerah harus menjamin kepada setiap orang untuk dapat menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Pasal 3

- (1) Bupati melakukan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB III

PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pasal 4

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

BAB IV

PEMBANGUNAN RUMAH

Pasal 5

- (1) Selain oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah, pembangunan rumah diwilayah daerah dapat dilakukan oleh setiap orang berdasarkan izin yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan RTRWK.

Pasal 7

Bahan bangunan rumah wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

BAB V
PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS UMUM

Pasal 8

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) 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 dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 9

Setiap orang yang mengembangkan perumahan diwilayah daerah menyediakan paling sedikit 40% (empat puluh persen) untuk lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum termasuk jalan dengan lebar paling sedikit 8 meter dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan 60% (enam puluh persen) untuk bangunan perumahan dari 100% (seratus persen) luasan areal perumahan.

Pasal 10

- (1) Setiap orang yang mengembangkan perumahan dengan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, dalam hal :
 - a. telah terjual atau telah dibangun dengan jumlah 40% (empat puluh persen) dari 100% (seratus persen) jumlah rumah yang telah ditetapkan sesuai perencanaan dalam perizinannya untuk jalan sudah wajib terbangun secara permanen dalam bentuk pengaspalan, pengecoran atau paving block;
 - b. telah terjual atau telah dibangun dengan jumlah 50% (lima puluh persen) dari 100% (seratus persen) jumlah rumah yang telah ditetapkan sesuai perencanaan dalam perizinannya untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) sudah wajib terbangun secara permanen dalam bentuk penanaman pohon penghijauan yang dianjurkan oleh Pemerintah dengan jumlah perbandingan untuk persatuan rumah minimal 1 (satu) buah pohon serta penataan taman dan rumput sesuai dengan fungsinya;

- c. telah terjual atau telah dibangun dengan jumlah 60% (enam puluh persen) dari 100% (seratus persen) jumlah rumah yang telah ditetapkan sesuai perencanaan dalam perizinannya untuk tempat peribadatan sudah wajib terbangun secara permanen sesuai dengan kelayakan fungsi bangunan peribadatan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah tentang Bangunan Gedung.
- (2) Untuk tempat pemakaman umum diatur tersendiri dalam Peraturan Daerah tentang Pemakaman Umum.
- (3) Dalam hal jumlah rumah telah terjual 100% (seratus persen) wajib memenuhi semua Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah dipersyaratkan sewaktu memperoleh izin selain yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Pasal 11

Berlaku mutatis mutandis untuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 untuk persentase pembagian luasan area dan Pasal 10 ayat (1) untuk persentase ditempatinya rumah hunian dan pemenuhan Jalan, Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Tempat Peribadatan sebagaimana yang telah ditetapkan pemerintah untuk jumlah hunian yang disediakan.

Pasal 12

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diberi garansi kelayakan fungsi untuk masa selama 2 (dua) tahun terhitung sejak saat dilakukan serah terima.

Pasal 13

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan diatur tersendiri dengan Peraturan Daerah tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

Pasal 14

- (1) Jika pengembang perumahan mengalami kemunduran dalam usahanya atau dinyatakan pailit melalui putusan pengadilan dengan kondisi Prasarana, sarana dan utilitas yang belum sempat terbangun atau hanya terbangun sebagian dan jumlah rumah yang telah dijual mencapai 40% (empat puluh persen) dari 100% (seratus persen) jumlah rumah yang telah ditetapkan sesuai perencanaan dalam perizinannya Pemerintah Daerah berhak mengambil alih Prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada dalam lingkungan hunian.
- (2) Apabila dalam kelanjutannya usaha tersebut dialihkan kepada pengembang lain maka pengembang lain tersebut berkewajiban membayar biaya pergantian pembangunan, pemeliharaan dan atau perbaikan yang sudah dilakukan Pemerintah Daerah sebelum dilakukan serah terima penyerahan prasarana, sarana dan fasilitas umum dilakukan dari pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah.

BAB VI

PERUMAHAN HUNIAN BERIMBANG

Pasal 15

Pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.

Pasal 16

- (1) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh Badan Hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam wilayah daerah.
- (3) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh badan hukum yang sama.

Pasal 17

Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Badan Hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sesuai dengan kemampuan Pemerintah Daerah.

Pasal 18

- (1) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 19

- (1) Komposisi untuk luasan lahan hunian berimbang adalah :
 - a. rumah mewah sebesar 20% (dua puluh persen) dari 100% (seratus persen) luasan lahan yang diperuntukkan;
 - b. rumah menengah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari 100% (seratus persen) luasan lahan yang diperuntukkan; dan
 - c. rumah sederhana sebesar 50% (lima puluh persen) dari 100% (seratus persen) luasan lahan yang diperuntukkan.
- (2) Bupati dapat memberikan kebijakan diluar dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk suatu kawasan dalam hal :
 - a. kawasan tersebut mampu memberikan perspektif keunggulan wilayah;
 - b. kawasan tersebut memiliki karakter yang elegan dan mampu menciptakan ikon daerah;
 - c. harga tanah pada kawasan memiliki nilai tinggi yang tidak mungkin diperuntukkan untuk kawasan hunian rumah umum.
- (3) Pemberian kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan tidak mengenyampingkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

Pasal 20

Bentuk dan tata cara pemberian insentif untuk pembangunan rumah umum diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

KEMUDAHAN PEMBANGUNAN DAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MBR

Pasal 21

- (1) Selain bantuan dari Pemerintah, Pemerintah Daerah wajib mengusahakan pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR.

- (2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. subsidi perolehan rumah;
 - b. stimulan rumah swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/atau
 - h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.
- (5) Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Rumah umum yang perolehannya melalui bantuan Pemerintah Daerah tidak dapat dipindahkan hak kepemilikannya secara diam-diam termasuk disewakan, kecuali pengalihan status kepemilikan dilakukan dalam hal :
 - a. karena pewarisan;
 - b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.
- (2) Pengalihan status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus dengan sepengetahuan dari Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya mengurus bidang perumahan dan kawasan permukiman.

- (3) Jika pemilik meninggalkan rumah secara terus-menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, pemerintah daerah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.
- (4) Rumah yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib didistribusikan kembali kepada MBR.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 23

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

Pasal 24

Setiap orang yang menyelenggarakan usaha bidang 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 kelayakan fungsi.

Pasal 25

- (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.

BAB IX
KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu
Penyelenggaraan

Pasal 26

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman di daerah dilakukan 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;
- (3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - a. pembangunan baru; atau
 - b. pembangunan kembali.
- (4) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.

Bagian Kedua
Pengembangan

Pasal 27

- (1) Pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan menyeimbangan antara :
 - a. tata kehidupan masyarakat dengan lingkungan hidup;
 - b. kepentingan publik dan kepentingan setiap orang.
- (2) Arah pengembangan kawasan permukiman daerah sesuai dengan RTRWK.

Bagian Ketiga
Pembangunan

Pasal 28

- (1) Selain oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah pembangunan kawasan permukiman dapat dilakukan oleh Badan Hukum baik secara sendiri maupun atas kerjasama dengan Pemerintah Daerah.
- (2) Badan Hukum yang melakukan usaha pengembangan kawasan dan pembangunan kawasan permukiman secara sendiri wajib melalui perizinan di Daerah.

Pasal 29

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

Bagian Keempat
Lingkungan Hunian

Paragraf 1
Umum

Pasal 30

Pemerintah Daerah melaksanakan pengembangan lingkungan hunian diwilayah kota dan perdesaan.

Paragraf 2
Hunian Perkotaan

Pasal 31

Dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian diwilayah kota Pemerintah Daerah berkewajiban untuk melakukan :

- a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian dalam wilayah kota dengan memperhatikan fungsi dan peranan lingkungan hunian pada wilayah kota;
- b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian diwilayah kota;
- c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian diwilayah kota;
- d. penetapan bagian lingkungan hunian dalam wilayah kota yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
- e. pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Pasal 32

Pemerintah Daerah dapat melakukan pembangunan kembali lingkungan hunian diwilayah kota 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 33

- (1) Pembangunan kembali lingkungan hunian diwilayah kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian kota.
- (2) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
 - a. rehabilitasi;
 - b. rekonstruksi; atau
 - c. peremajaan.
- (3) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap melindungi masyarakat penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 34

- (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.

Pasal 35

- (1) Untuk pembangunan kembali atau pembangunan hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pasal 33 dan Pasal 34 Pemerintah Daerah dapat membentuk lembaga untuk pembangunan kawasan perkotaan atau menunjuk Badan Hukum.
- (2) Pembentukan lembaga atau penunjukan badan hukum ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan kewenangannya.

Paragraf 3 Hunian Perdesaan

Pasal 36

Penyelenggaraan hunian untuk wilayah perdesaan berlaku secara mutatis mutandis sebagaimana ketentuan dalam Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34 dan Pasal 35.

Paragraf 4 Pemanfaatan, Pengendalian dan Pengawasan

Pasal 37

Setiap orang berhak untuk memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 38

- (1) Pengendalian dan pengawasan kawasan permukiman dilakukan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait yang lingkup tugas dan tanggungjawabnya mencakup kawasan permukiman.
- (2) Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban untuk menyampaikan laporan kepada Bupati.

BAB X

PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 39

Perumahan kumuh dan permukiman kumuh mencakup:

- a. ketidakteraturan dan kepadatan bangunan yang tinggi;
- b. ketidaklengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. penurunan kualitas rumah, perumahan, dan permukiman, serta prasarana, sarana dan utilitas umum; dan

- d. pembangunan rumah, perumahan, dan permukiman yang tidak sesuai dengan RTRWK.

Pasal 40

- (1) Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang dalam wilayah daerah berkewajiban untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan 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 terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi.

Pasal 41

- (1) Pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan dengan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (2) Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga orang untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 42

Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.

Pasal 43

- (1) Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 didahului dengan penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan pola-pola penanganan :

- a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Pola-pola penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanjutkan melalui pengelolaan untuk mempertahankan tingkat kualitas perumahan dan permukiman.

Pasal 44

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) huruf c dilakukan 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 terdampak 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 45

- (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 46

Syarat dan tata cara penetapan lokasi, pemugaran, peremajaan, pemukiman kembali, dan pengelolaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

PENYEDIAAN TANAH

Pasal 47

Ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah sesuai dengan RTRWK yang telah ditetapkan.

Pasal 48

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 barang milik daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;
- e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 49

- (1) Tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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) Pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Keputusan Bupati tentang penetapan lokasi atau izin lokasi.
- (3) 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.
- (4) Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 50

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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. antarpemegang hak atas tanah;
 - b. antarpenggarap tanah negara; atau
 - c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.
- (3) Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 85% (delapan puluh lima persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 85% (delapan puluh lima persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya.
- (4) Kesepakatan paling sedikit 85% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 15% (lima belas persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Pasal 51

- (1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 (2) dan ayat (3) tidak memerlukan izin lokasi.

Pasal 52

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 53

- (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 biaya administrasi dan pendaftaran tanah.

Pasal 54

- (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 55

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 pada kantor pertanahan kabupaten sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 56

- (1) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 57

- (1) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 58

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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 XII

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Pasal 59

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

Pasal 60

Selain dana yang berasal dari Pemerintah, sumber pendanaan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian diwilayah kota dan perdesaan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 61

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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 Pegawai Negeri Sipil di daerah.

Pasal 62

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 XIII JUAL BELI DAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

Pasal 63

- (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 64

- (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 65

- (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 XIV

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 66

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 67

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 XV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 68

- (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 69

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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. instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;

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

BAB XVI

LARANGAN

Pasal 70

(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. menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba;
- d. menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba 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; dan
- 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 42 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 atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
- (5) Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.
- (6) Badan hukum yang membangun Lisiba 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 XVII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 71

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 66 dan Pasal 67 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 (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan usaha;
 - h. pembekuan izin mendirikan bangunan;

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

BAB XVIII KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 72

- (1) Selain oleh Penyidik POLRI, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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 dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi dan atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 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 dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 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 dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XIX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 73

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

Pasal 74

Setiap orang yang sengaja melakukan perbuatan yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dipidana sebagaimana ketentuan pemidanaan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB XX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 75

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, peraturan-peraturan yang telah ada di daerah sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XXI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 76

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kotabaru
pada tanggal 8 Februari 2014
BUPATI KOTABARU,

H. IRHAMI RIDJANI

Diundangkan di Kotabaru
pada tanggal 8 Februari 2014
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KOTABARU,

H. SURIANSYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KOTABARU
TAHUN 2014 NOMOR 06