



WALIKOTA AMBON  
PROVINSI MALUKU

PERATURAN DAERAH KOTA AMBON  
NOMOR 12 TAHUN 2018

TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA AMBON,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar yang didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai merupakan salah satu upaya pemerintah mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat;
- b. bahwa pertumbuhan perumahan dan permukiman yang sangat pesat di Kota Ambon mengakibatkan munculnya permasalahan pada kawasan perumahan dan permukiman sehingga perlu di tata;
- c. bahwa untuk memberikan arah, landasan, kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, maka diperlukan pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 60 Tahun 1958 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 23 Tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat II Dalam Daerah Wilayah Tingkat I Maluku (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 80) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1645);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kota Ambon Sebagai Daerah Yang Berhak Mengatur dan Mengurus Rumah Tangga Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 809);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1979 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Ambon (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1979 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA AMBON

dan

WALIKOTA AMBON

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Bagian kesatu  
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Ambon.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Ambon.
4. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah organisasi perangkat daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dibidang teknis penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
6. 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.
7. 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 dan kawasan perdesaan.
8. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan , pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
9. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan berdasarkan hasil pendataan bangunan gedung yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, pada saat bangunan gedung telah selesai dibangun sesuai ketentuan.
10. Enclave adalah lahan yang dimiliki oleh perorangan atau badan hukum di dalam kawasan hutan berdasarkan bukti-bukti yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
12. 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.
13. Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
14. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
15. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
16. Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
17. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
18. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
19. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum agar tetap laik fungsi.
20. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
21. Kearifan lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
22. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku,

23. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF bangunan gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan fungsi khusus oleh pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
24. Right of Way / Daerah Milik Jalan adalah ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh Pembina jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
25. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
26. Rumah Tidak Layak Huni adalah rumah yang tidak memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
27. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
28. Rumah Khusus adalah rumah diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
29. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakasa dan upaya masyarakat.
30. Rumah Tunggal adalah rumah berdiri sendiri pada persil, terpisah dengan rumah di sebelahnya.
31. Rumah Deret adalah jenis hunian yang unitnya menempel satu sama lain, umumnya maksimal 6 unit berderet.
32. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
33. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
34. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
35. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

## BAB II

### KEBIJAKAN DAN STRATEGI

### PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

#### Bagian Kesatu

#### Kebijakan

## Pasal 2

Kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah meliputi :

- a. penyediaan dan rehabilitasi terhadap rumah tidak layak huni;
- b. penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan/atau kawasan permukiman;
- c. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana atau relokasi program pemerintah daerah;
- d. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintan daerah;
- e. penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
- f. penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG);
- g. penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman;
- h. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh;
- i. pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh;
- j. penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
- k. Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum tingkat kemampuan kecil.

## Bagian Kedua

### Strategi

#### Pasal 3

Strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah meliputi :

- a. strategi untuk penyediaan dan rehabilitasi terhadap rumah tidak layak huni menjadi rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada pasal 2 huruf a meliputi :
  1. memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan aksesibilitas;
  2. menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, penghawaan dan sanitasi; dan
  3. memenuhi kecukupan luasan.
- b. strategi untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan/atau kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada pasal 2 huruf b meliputi :
  1. mengembangkan jaringan jalan menuju perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman;
  2. mengembangkan sanitasi di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman;

3. mengembangkan jaringan drainase dan pengendalian banjir di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman;
  4. mengelola persampahan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman;
  5. memenuhi kebutuhan air minum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman; dan
  6. memenuhi kebutuhan listrik di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan/atau kawasan permukiman.
- c. strategi untuk penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena bencana atau relokasi program pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf c meliputi :
1. menyediakan rumah sementara dan rumah tetap bagi masyarakat terkena bencana;
  2. dalam hal mitigasi bencana pemerintah melakukan relokasi rumah masyarakat yang terkena bencana atau masyarakat terdampak;
  3. memberikan uang pengganti terhadap rumah masyarakat yang terkena program pemerintah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. strategi untuk pencegahan tumbuh dan berkembangnya rumah atau perumahan menjadi kumuh sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf d meliputi :
1. melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum;
  2. melakukan pembinaan bidang perumahan dan kawasan permukiman kepada pemangku kepentingan termasuk masyarakat; dan
  3. melakukan pengendalian perencanaan pembangunan rumah dan perumahan melalui perizinan.
- e. strategi untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf e meliputi :
1. melakukan pemugaran terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
  2. melakukan peremajaan terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh termasuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai sesuai rencana tata ruang wilayah; dan
  3. mengembangkan lingkungan perumahan dan permukiman melalui pengelolaan dan pemeliharaan berkelanjutan.

BAB III  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan oleh pemerintah daerah, badan hukum dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. perencanaan perumahan;
  - b. pembangunan perumahan;
  - c. pemanfaatan perumahan; dan
  - d. pengendalian perumahan.
- (3) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (4) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapat izin dari pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) ketentuan lebih lanjut mengenai izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 5

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya
- (2) Jenis rumah meliputi :
  - a. rumah komersial;
  - b. rumah umum;
  - c. rumah khusus;
  - d. rumah swadaya; dan
  - e. rumah negara.
- (3) Bentuk Rumah meliputi :
  - a. rumah tunggal;
  - b. rumah deret; dan
  - c. rumah susun.
- (4) Jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf c meliputi :
  - a. rumah susun komersial;
  - b. rumah susun umum;
  - c. rumah susun khusus; dan
  - d. rumah susun negara.

Bagian Kedua  
Perencanaan Perumahan

Pasal 6

- (1) Perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan permukiman dan terdiri atas :
  - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
  - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang mencakup :
  - a. rumah sederhana;
  - b. rumah menengah; dan/atau
  - c. rumah mewah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 7

- (1) Perencanaan perumahan disusun dalam dokumen perencanaan perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Dokumen perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pengesahan dari Walikota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan tatacara pengesahan dokumen perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 8

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk :
  - a. menciptakan rumah sehat dan layak huni;
  - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah; dan
  - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang/badan Hukum yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan berupa rumah tunggal atau rumah deret yang berada pada satu hamparan, disyaratkan memenuhi ketentuan prasarana perumahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 9

- (1) Perencanaan perumahan yang direncanakan sebagian atau seluruhnya untuk rumah umum maka setelah pengesahan perizinan dapat memohonkan bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah Kota Ambon.
- (2) Permohonan bantuan dilakukan hanya untuk lokasi pembangunan rumah umum.
- (3) Ketentuan mengenai bentuk bantuan dan tata cara pemberian bantuan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 10

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang atau pemerintah daerah.
- (3) Pembangunan rumah deret dan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh badan hukum atau pemerintah daerah.
- (4) Pembangunan rumah dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

#### Pasal 11

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang dibangun untuk jenis rumah komersial dan rumah umum yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
  - a. status pemilikan 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 perseratus).
- (3) Keterbangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e sekurang-kurangnya diperhitungkan untuk prasarana dan utilitas umum dari total luas prasarana dan utilitas yang harus ada.
- (4) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 12

- (1) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) dilarang mengutip uang selain uang muka.
- (2) Dalam hal pelaku pembangunan melakukan pengutipan uang selain uang muka wajib diperhitungkan sebagai uang muka.

#### Pasal 13

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan meliputi :
  - a. rencana penyediaan tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
  - b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Rencana penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan oleh Setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan bagian dokumen perencanaan perumahan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 14

- (1) Sarana pada perumahan merupakan satu kesatuan perumahan yang penempatannya pada lokasi strategis dan mudah dijangkau.
- (2) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memenuhi persyaratan :
  - a. lokasi tidak ditempatkan pada lahan sisa;
  - b. lokasi sejajar dengan garis sempadan; dan
  - c. lokasi tidak berada dibawah saluran udara bertegangan tinggi.
- (3) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk taman dan ruang terbuka hijau.

#### Bagian Ketiga

#### Pembangunan Perumahan

#### Pasal 15

- (1) Pembangunan perumahan dilakukan oleh badan hukum.
- (2) Pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan/atau peningkatan kualitas perumahan.

- (3) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia.

#### Pasal 16

- (1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian yang berimbang.
- (2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Pembangunan perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya 5 ha (lima hektar).
- (4) Pembangunan perumahan dengan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana dengan perbandingan 1 : 2 : 3.
- (5) Pembangunan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) atau rumah umum dapat berbentuk rumah susun.
- (6) Dalam hal rumah sederhana atau rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berbentuk rumah susun, maka untuk mewujudkan rumah hunian berimbang, maka untuk rumah mewah dan/atau rumah menengah dapat berbentuk rumah tunggal.

#### Pasal 17

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa rumah tunggal.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang sebagai berikut :
  - a. badan hukum wajib menyediakan rumah susun umum paling kurang 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun; dan
  - b. kewajiban pembangunan rumah susun umum dapat dilaksanakan diluar lokasi pembangunan rumah susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu daerah kota.

- (4) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (5) Ketentuan mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada perumahan dan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 18

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun komersial atau rumah susun umum harus memenuhi akses sebagai berikut :
  - a. Rumah Susun dengan perencanaan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai, harus memenuhi persyaratan :
    - 1) sesuai rencana tata ruang dan kajian analisis dampak lalu lintas;
    - 2) berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 20 m (dua puluh meter); dan
    - 3) lebar jalan sekurang-kurangnya 6 m (enam meter).
  - b. Rumah susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/tower lebih dari 4 (empat) gedung/tower harus :
    - 1) sesuai rencana tata ruang dan kajian analisis dampak lalu lintas;
    - 2) berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 12 m (dua belas meter); dan
    - 3) lebar jalan sekurang-kurangnya 6 m (enam meter).
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
- (3) Orientasi pencapaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (4) Pembangunan rumah susun yang dibangun wajib menyediakan fasilitas kepada penyandang disabilitas.
- (5) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum membangun rumah susun.
- (6) Dalam hal akses jalan eksisting dengan ROW rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tercapai, maka Badan Hukum wajib meningkatkan kapasitas jalan sesuai kajian analisis dampak lalu lintas.

#### Pasal 19

- (1) Pembangunan rumah tunggal dan rumah susun untuk jenis rumah umum, rumah khusus dan rumah negara menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status atas rumah khusus dan rumah negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan pemerintah daerah dan/atau badan hukum dilakukan sesuai rencana, rancangan, dan perizinan.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan :
  - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta kesesuaian antara kapasitas pelayanan dengan jumlah Rumah;
  - b. keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dengan lingkungan; dan
  - c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan kenyamanan;
- (3) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh badan hukum harus diserahkan kepada pemerintah daerah.
- (4) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah paling lama 1 (satu) tahun setelah berakhirnya masa pemeliharaan.
- (5) Pihak pengembang wajib melakukan masa pemeliharaan selama 1 tahun sejak selesainya pembangunan.

#### Bagian Keempat

#### Pemanfaatan Rumah

#### Pasal 21

- (1) Pemanfaatan perumahan digunakan terutama sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang mendukung fungsi hunian.
- (3) Pemanfaatan rumah dilakukan dengan memelihara dan memperbaiki rumah oleh pemilik/penghuni.

- (4) Pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sudah diserahkan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dan masyarakat turut menjaga kebersihan dan fungsinya.

#### Pasal 22

- (1) Pemanfaatan rumah tunggal atau rumah deret dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas dengan memenuhi persyaratan:
  - a. tidak membahayakan penghuni serta lingkungan;
  - b. tidak menciptakan kebisingan sehingga mengganggu fungsi hunian;
  - c. tidak mengubah fungsi rumah dan mengganggu lingkungan; dan
  - d. menjamin terpeliharanya perumahan termasuk tidak menjadikan jalan sebagai tempat parkir.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. usaha untuk praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
  - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*non bankable*);
  - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan masyarakat dan lingkungan;
  - d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan; atau
  - e. usaha masyarakat secara komunal seperti koperasi dengan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 23

- (1) Pemanfaatan rumah pada rumah susun secara terbatas, dapat dilakukan setelah:
  - a. mendapatkan persetujuan penghuni rumah susun atau mendapatkan persetujuan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS);
  - b. kegiatan usaha tidak membahayakan dan mengganggu fungsi hunian;
- (2) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku mutatis mutandis dengan pemanfaatan rumah tunggal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Pengendalian

Pasal 24

- (1) Pengendalian Perumahan dimulai dari tahap :
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan;
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam bentuk:
  - a. perizinan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.
- (3) Ketentuan mengenai pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 25

- (1) Perumahan kumuh dan permukiman kumuh perlu dilakukan penetapan lokasi untuk memberikan kepastian hukum dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Ketentuan mengenai penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 26

Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan melalui:

- a. penetapan kriteria;
- b. penetapan lokasi dan perencanaan;
- c. penetapan pola penanganan;
- d. pengelolaan; dan
- e. pengembangan pola kemitraan, peran masyarakat, dan kearifan local

Bagian Kedua  
Penetapan Kriteria  
Paragraf 1  
Penetapan Kriteria  
Pasal 27

Perumahan kumuh dan permukiman kumuh ditetapkan melalui penilaian kriteria sebagai berikut :

- a. bangunan gedung;
- b. jalan lingkungan;
- c. penyediaan air minum;
- d. drainase lingkungan;
- e. pengelolaan air limbah;
- f. pengelolaan persampahan; dan
- g. proteksi kebakaran.

Pasal 28

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh melalui bangunan gedung mencakup:
  - a. ketidakteraturan bangunan;
  - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi; dan
  - c. kualitas bangunan rendah.
- (2) Ketidakteraturan bangunan merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman tidak memenuhi persyaratan:
  - a. tata bangunan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit memuat pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
  - b. tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam rencana tata bangunan dan lingkungan, paling sedikit memuat pengaturan blok lingkungan, kavling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan kondisi jalan.
- (3) Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi tidak sesuai rencana tata ruang wilayah serta kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman dengan penilaian terhadap:
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan Rencana Detail Tata Ruang atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan; dan/atau
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam rencana detail tata ruang atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

- (4) Kualitas bangunan rendah merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis.
- (5) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
  - a. pengendalian dampak lingkungan;
  - b. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, di atas dan/atau di bawah air, di atas dan/atau di bawah prasarana atau sarana;
  - c. keselamatan bangunan gedung;
  - d. kesehatan bangunan gedung;
  - e. kenyamanan bangunan gedung; dan
  - f. kemudahan bangunan gedung.

#### Pasal 29

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk jalan lingkungan mencakup :
  - a. jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman; dan/atau
  - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.
- (2) Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman merupakan kondisi sebagian lingkungan perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan.
- (3) Kualitas permukaan jalan lingkungan buruk merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan pada permukaan jalan.

#### Pasal 30

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk penyediaan air minum mencakup :
  - a. ketidaktersediaan akses aman air minum; dan/atau
  - b. tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu sesuai standar yang berlaku.
- (2) Ketidaktersediaan akses aman air minum merupakan kondisi masyarakat yang tidak dapat mengakses air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan.
- (3) Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu merupakan kondisi kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai standar minimal kebutuhan sekurang-kurangnya 60 liter/orang/hari.

### Pasal 31

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk drainase lingkungan mencakup :
  - a. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan;
  - b. ketidaktersediaan drainase;
  - c. tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan;
  - d. tidak dipelihara sehingga terjadi akumulasi limbah padat dan cair di dalamnya; dan/atau
  - e. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk.
- (2) Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan merupakan kondisi jaringan drainase lingkungan menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 (tiga puluh) cm selama lebih dari 2 (dua) jam dan terjadi lebih dari 2 (dua) kali dalam setahun;
- (3) Ketidaktersediaan drainase merupakan kondisi saluran tersier dan/atau saluran lokal tidak tersedia.
- (4) Tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan merupakan kondisi saluran lokal tidak terhubung dengan saluran pada hirarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
- (5) Tidak dipelihara sehingga terjadi akumulasi limbah padat dan cair di dalamnya merupakan kondisi saluran drainase tidak dilaksanakan pemeliharaan baik secara rutin maupun berkala.
- (6) Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk merupakan kondisi yang disebabkan galian tanah tanpa material pelapis, penutup, atau telah terjadi kerusakan.

### Pasal 32

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan pengelolaan air limbah mencakup :
  - a. sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku; dan/atau
  - b. prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.

- (2) Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku merupakan kondisi pengelolaan air limbah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri dari kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.
- (3) Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada perumahan atau permukiman harus memperhatikan:
  - a. kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik; atau
  - b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

### Pasal 33

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk pengelolaan persampahan mencakup :
  - a. prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis;
  - b. sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
  - c. tidak terpeliharanya sarana dan prasarana pengelolaan persampahan sehingga terjadi pencemaran lingkungan
- (2) Prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis, apabila tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;
  - b. tempat pengumpulan sampah (TPS) atau tps 3r (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan;
  - c. gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan
  - d. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.
- (3) Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis, apabila tidak memenuhi sebagai berikut:
  - a. pewadahan dan pemilahan domestik;
  - b. pengumpulan lingkungan;
  - c. pengangkutan lingkungan; dan
  - d. pengolahan lingkungan.
- (4) Tidak terpeliharanya sarana dan prasarana pengelolaan persampahan sehingga terjadi pencemaran lingkungan sekitar oleh sampah, baik sumber air bersih, tanah maupun jaringan drainase merupakan pemeliharaan prasarana dan sarana secara rutin dan/atau berkala.

#### Pasal 34

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh untuk proteksi kebakaran mencakup ketidaktersediaan :
  - a. prasarana proteksi kebakaran; dan
  - b. sarana proteksi kebakaran pasif dan aktif.
- (2) Ketidaktersediaan prasarana proteksi kebakaran harus memenuhi persyaratan :
  - a. pasokan air yang diperoleh dari sumber alam maupun buatan;
  - b. jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;
  - c. sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran; dan/atau
  - d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.
- (3) Ketidaktersediaan sarana proteksi kebakaran antara lain:
  - a. alat pemadam api ringan (apar);
  - b. kendaraan pemadam kebakaran;
  - c. mobil tangga sesuai kebutuhan; dan/atau
  - d. peralatan pendukung lainnya.

#### Paragraf 2 Penetapan Lokasi Pasal 35

- (1) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan dapat melibatkan masyarakat.
- (2) Pendataan yang dilakukan meliputi:
  - a. identifikasi lokasi; dan
  - b. penilaian lokasi.
- (3) Penetapan lokasi dilakukan berdasarkan hasil penilaian lokasi oleh pemerintah daerah ditetapkan oleh Walikota.
- (4) Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan perumahan dan permukiman kumuh yang dilakukan oleh OPD yang menangani dengan melibatkan masyarakat.

#### Pasal 36

- (1) Identifikasi lokasi dilakukan sesuai dengan prosedur pendataan identifikasi lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Identifikasi lokasi didahului dengan identifikasi satuan perumahan dan permukiman.

d

- (3) Identifikasi lokasi meliputi identifikasi terhadap:
- a. kondisi kekumuhan;
  - b. legalitas tanah; dan
  - c. pertimbangan lain

#### Pasal 37

- (1) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 ayat (3) huruf a merupakan upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada suatu perumahan dan permukiman dengan menemukani permasalahan kondisi bangunan gedung beserta sarana dan prasarana pendukung.
- (2) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

#### Pasal 38

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 ayat (3) huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas lahan pada setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagai dasar yang menentukan bentuk penanganan.
- (2) Identifikasi legalitas lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek :
  - a. kejelasan status penguasaan lahan, dan
  - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (3) Kejelasan status penguasaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kejelasan terhadap status kepemilikan lahan berupa :
  - a. kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau
  - b. kepemilikan pihak lain (termasuk adat/ulayat), dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pengguna tanah.
- (4) Kesesuaian dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kesesuaian terhadap peruntukan lahan dalam rencana tata ruang, dengan bukti Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

- (5) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam pasal (3) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

#### Pasal 39

- (1) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
- nilai strategis lokasi;
  - kependudukan; dan
  - kondisi sosial, ekonomi
- (3) Nilai strategis lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada:
- fungsi strategis kabupaten/kota; atau
  - bukan fungsi strategis kabupaten/kota.
- (4) Kependudukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:
- rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 jiwa/ha;
  - sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151 - 200 jiwa/ha;
  - tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201 - 400 jiwa/ha;
  - sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 jiwa/ha.
- (5) Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman berupa:
- potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
  - potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat; dan
  - potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat.

#### Pasal 40

- (1) Penetapan lokasi dilakukan evaluasi lokasi paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

- (2) Evaluasi lokasi dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengetahui pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (3) Evaluasi lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan.
- (4) Hasil evaluasi lokasi sebagai bahan pertimbangan penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

### Bagian Ketiga

#### Perencanaan Penanganan

##### Pasal 41

- (1) Perencanaan penanganan sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 ayat (4) dilakukan melalui tahap:
  - a. persiapan;
  - b. survei;
  - c. penyusunan data dan fakta;
  - d. analisis;
  - e. penyusunan konsep penanganan; dan
  - f. Penyusunan rencana penanganan.
- (2) Penyusunan rencana penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f berupa rencana penanganan jangka pendek, jangka menengah, dan/atau jangka panjang beserta pembiayaannya.
- (3) Rencana penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Peraturan Walikota sebagai dasar penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

### Bagian Keempat

#### Pola-Pola Penanganan

##### Paragraph 1

##### Umum

##### Pasal 42

- (1) Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
- (2) Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.

- (3) Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan mempertimbangkan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (4) Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
  - a. pemugaran;
  - b. peremajaan; atau
  - c. pemukiman kembali.
- (5) Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali dilakukan dengan memperhatikan antara lain :
  - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
  - b. kondisi ekologis lokasi; dan
  - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- (6) Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan masyarakat.

#### Pasal 43

Pola-pola penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dilakukan pada kondisi antara lain:

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

#### Pasal 44

Pola-pola penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan mempertimbangkan tipologi sebagai berikut:

- a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air serta kelestarian air;

- b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah tepi air, pasang surut air serta kelestarian air dan tanah;
- c. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
- d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kelerengan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah; atau
- e. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di kawasan rawan bencana, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kebencanaan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah.

#### Paragraf 2

#### Pemugaran

#### Pasal 45

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (4) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau menjadi layak huni.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan perbaikan rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.

#### Pasal 46

- (1) Pemugaran sebagaimana dalam Pasal 46 ayat (2) dilakukan melalui tahap:
  - a. pra konstruksi;
  - b. konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.
- (2) Pemugaran pada tahap pra konstruksi meliputi:
  - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
  - b. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - c. pendataan masyarakat terdampak;
  - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
  - e. musyawarah.
- (3) Pemugaran pada tahap konstruksi meliputi:
  - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan

- b. pemantauandan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (4) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi meliputi:
- a. pemanfaatan; dan
  - b. pemeliharaan dan perbaikan.

#### Paragraf 2

#### Peremajaan

#### Pasal 47

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (4) huruf b dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
- (2) Peremajaan dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum.
- (3) Peremajaan dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan rumah sementara bagi masyarakat terdampak.

#### Pasal 48

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dilakukan melalui tahap:
  - a. pra konstruksi;
  - b. konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.
- (2) Peremajaan pada tahap pra konstruksi meliputi:
  - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
  - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;
  - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - d. pendataan masyarakat terdampak;
  - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
  - f. musyawarah.
- (3) Peremajaan pada tahap konstruksi meliputi:
  - a. proses ganti rugi untuk masyarakat terdampak;
  - b. rumah sementara bagi masyarakat terdampak;
  - c. proses pelaksanaan konstruksi peremajaan;
  - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi; dan
  - e. penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (4) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi meliputi:
  - a. pemanfaatan; dan
  - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Paragraf 3  
Pemukiman Kembali  
Pasal 49

Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.

Pasal 50

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilakukan melalui tahap:
  - a. pra konstruksi;
  - b. konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.
- (2) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi meliputi:
  - a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;
  - b. rumah sementara untuk masyarakat;
  - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
  - d. pendataan masyarakat terdampak;
  - e. penyusunan rencana pemukiman baru, rencana pembongkaran dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
  - f. musyawarah.
- (3) Pemukiman kembali pada tahap konstruksi meliputi:
  - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
  - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan baru;
  - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;
  - e. penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
  - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- (4) Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi meliputi:
  - a. pemanfaatan; dan
  - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Bagian Kelima  
Pengelolaan

Pasal 51

- (1) Pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.

- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangan, badan hukum sesuai perjanjian dan/atau masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan oleh masyarakat secara swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. pembentukan kelompok swadaya masyarakat; dan
  - b. pemeliharaan dan perbaikan.

#### Pasal 52

- (1) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) huruf a untuk meningkatkan peran masyarakat dalam pengelolaan perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam bentuk:
  - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
  - b. pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi;
  - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan;
  - d. koordinasi antar pemangku kepentingan secara periodik atau sesuai kebutuhan;
  - e. pelaksanaan kajian perumahan dan permukiman; dan/atau
  - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi.
- (5) Kelompok swadaya masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.

#### BAB VII

#### KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 53

- (1) Setiap orang atau badan hukum dalam mendirikan bangunan wajib memenuhi persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Perorangan atau badan hukum wajib memiliki Surat Kepemilikan Bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung, dibuktikan dengan surat/sertifikat bukti kepemilikan gedung (SKBG) yang dikeluarkan oleh Walikota atau OPD teknis yang diberi kewenangan.

- (4) Persyaratan mengenai kepemilikan bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

## BAB VIII

### PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Pasal 54

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah Dengan melibatkan peran masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
- penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
  - pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
  - pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan, bangunan gedung dan kawasan permukiman yang mempunyai fungsi dan tugas sebagai berikut:
- menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
  - membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan, bangunan gedung dan kawasan permukiman;
  - meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
  - melakukan peran arbitrase dan mediasi dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
  - fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur:
- Organisasi Perangkat Daerah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
  - asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
  - asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
  - ahli dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

- (5) Lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

## BAB IX

### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 55

- (1) Kawasan permukiman di Daerah meliputi pembinaan perencanaan, pembinaan pengaturan, pembinaan pengendalian dan pembinaan pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota melakukan konsultasi dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

#### Pasal 56

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan satu esatuan yang utuh dari Rencana Pembangunan Nasional dan Rencana Pembangunan Daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan Pendanaan.
- (4) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam pasal pasal 56 ayat (1) meliputi pengendalian rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- (5) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (1) meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 57

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1) didelegasikan kepada Organisasi Perangkat Daerah yang menangani perumahan dan permukiman.
- (2) Organisasi Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyusun pedoman teknis dan/atau pelaksanaan sebagai dasar pelaksanaan pembinaan selain ketentuan yang tertuang pada tugas, pokok dan fungsi.

BAB X  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 58

- (1) Setiap orang, Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan Perumahan, Bangunan Gedung dan Kawasan Permukiman yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), Pasal 7 ayat (2), Pasal 8 ayat (2), Pasal 16 ayat (1), Pasal 17 ayat (3) huruf a, Pasal 18 ayat (4), Pasal 18 ayat (5), Pasal 21 ayat (5), dan Pasal 23 ayat (4) dapat dikenakan sanksi berupa:
  - a. teguran atau peringatan tertulis;
  - b. penundaan perijinan/pekerjaan;
  - c. penghentian proses perijinan/pekerjaan;
  - d. pembatalan perijinan/kebijakan Pemerintahan Daerah (insentif);
  - e. pencabutan perijinan;
  - f. pembongkaran; dan
  - g. perintah menghentikan/ membangun/ membongkar/ melengkapi/ merevisi/ menyempurnakan/ membangun kembali.
- (2) Setiap orang, Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah yang melakukan pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman tidak pada peruntukan ruang yang ditetapkan dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan ijin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukan pemanfaatan ruang dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Walikota melalui Organisasi Perangkat Daerah yang menangani penegakan Peraturan Daerah, tata ruang, perumahan, permukiman dan perijinan.

BAB XI  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 59

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku, semua peraturan daerah yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan, Bangunan gedung dan kawasan permukiman di daerah atau sejenisnya dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 60

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

BAB XIII  
KETENTUAN PERALIHAN  
Pasal 61

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku, semua produk perikatan berupa sertifikat/surat keterangan yang telah dikeluarkan sebelum berlakunya peraturan daerah ini dinyatakan tetap berlaku. Dan paling lambat 6 (enam) bulan sudah harus menyesuaikan dengan peraturan daerah ini.

BAB XIV  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 62

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Ambon.

Ditetapkan di Ambon  
pada tanggal 22 November 2018

WALIKOTA AMBON

RICHARD LOUHENAPESSY

Diundangkan di Ambon  
pada tanggal 22 November 2018

SEKRETARIS KOTA AMBON

ANTHONY GUSTAF LATUHERU

LEMBARAN DAERAH KOTA AMBON TAHUN 2018 NOMOR 12.

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA AMBON PROVINSI MALUKU NOMOR :  
(12/46/2018)

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA AMBON  
NOMOR 12 TAHUN 2018  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan permukiman, maka 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. Peraturan Daerah ini mempunyai maksud dan tujuannya tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat Kota Ambon melalui pembangunan dan pengembangan perumahan yang terarah, aman, sehat, serasi dan berkelanjutan di Kota Ambon. adapun perumusan Perda ini lebih mengarah pada perumusan arah kebijakan bagi pembangunan dan pengembangan perumahan (vertikal maupun horizontal) dan kawasan permukiman, mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan prasarana, sarana dan utilitas antar Perumahan dan antar kawasan permukiman, pengalokasian ruang untuk tipologi perumahan dan kawasan permukiman serta pengaturan kualitas Rumah dan lingkungan Perumahan dalam koridor pemanfaatan ruang. Dengan arah pengaturan sebagaimana disebutkan diatas, maka ruang lingkup pengaturan Perda ini meliputi kebijakan dan strategi perumahan dan kawasan pemukiman, penyelenggaraan perumahan, perumahan kumuh dan pemukiman kumuh, izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun serta pengubahan, dan penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung, peran serta masyarakat juga pengawasan dan pembinaan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

#### Huruf a

yang dimaksud dengan aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang termasuk penyandang cacat dan lansia guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.

#### Huruf b

Cukup Jelas

#### Huruf c

Cukup Jelas

#### Huruf d

Cukup jelas

#### Huruf e

Cukup jelas

### Pasal 4

#### Ayat (1)

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

yang dimaksud rencana tata ruang wilayah adalah tata ruang nasional, tata ruang Provinsi Maluku, dan tata ruang Kota Ambon

#### Ayat (4)

Cukup jelas

#### Ayat (5)

Cukup jelas

### Pasal 5

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah umum dapat mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan khusus. Yang dimaksud dengan "kebutuhan khusus", antara lain adalah kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, permukiman kembali korban bencana alam, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia, masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak terlantar, serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan wilayah negara. Rumah khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan 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.

#### ayat (3)

##### 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 satu 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 vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang tugas pelaksanaan pejabat dan/ atau pegawai negeri.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Rumah Sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Rumah Menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> s/d 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C s/d harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 200 m<sup>2</sup> s/d 600 m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe C yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan Rumah Mewah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m<sup>2</sup> s/d 2000 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 600 m<sup>2</sup> s/d 2000 m<sup>2</sup> dan pembangunan per m<sup>2</sup> nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe A yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.

#### Pasal 7

Cukup Jelas

#### Pasal 8

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "perencanaan" adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan, dan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana di luar rumah.

Yang dimaksud dengan "perancangan" adalah kegiatan merancang bentuk, ukuran, dan tata letak, bahan bangunan, unsur rumah, serta perhitungan kekuatan konstruksi yang terdiri atas pondasi, dinding, dan atap, serta kebutuhan anggarannya.

##### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "setiap orang/Badan Hukum yang memiliki keahlian" adalah setiap orang/Badan Hukum yang memiliki sertifikat keahlian yang dibuktikan dengan sertifikat/bukti kompetensi.

##### Ayat (3)

Cukup jelas

##### Ayat (4)

Cukup jelas

#### Pasal 9

Cukup Jelas

#### Pasal 10

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "tipologi" adalah klasifikasi rumah yang berupa rumah tapak atau rumah susun berdasarkan bentuk permukaan tanah, tempat rumah berdiri meliputi rumah di atas tanah keras,

rumah di atas tanah lunak, rumah di garis pantai/pasang surut, rumah di atas air/terapung (menetap), rumah di atas air/terapung (berpindah-pindah).

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

Yang dimaksud dengan “budaya” adalah klasifikasi rumah berdasarkan hasil akal budi/adat istiadat manusia yang diwujudkan dalam bentuk dan arsitektural dan kelengkapan ruangan rumah.

Yang dimaksud dengan “dinamika ekonomi” adalah kondisi permintaan masyarakat dari berbagai selera yang dipengaruhi oleh tingkat keterjangkauan dan kebutuhan rumah.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perjanjian pendahuluan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum, perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

## Huruf e

Yang dimaksud dengan “keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus)” adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh perseratus) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

### Ayat (3)

Cukup jelas

### Ayat (4)

Cukup jelas

## Pasal 12

### Ayat (1)

Cukup jelas

### Ayat (2)

Cukup jelas

## Pasal 13

Cukup jelas

## Pasal 14

### Ayat (1)

Yang dimaksud “strategis dan mudah terjangkau” adalah bahwa jarak nyaman orang untuk berjalan kaki adalah 300–400 m (tiga ratus sampai dengan empat ratus meter).

### Ayat (2)

Cukup jelas

### Ayat (3)

Cukup jelas

## Pasal 15

Cukup jelas

## Pasal 16

### Ayat (1)

Penunjukan Badan Hukum mengacu kepada peraturan pengadaan barang/jasa pemerintah.

### Ayat (2)

Yang dimaksud perumahan skala besar adalah permukiman dengan kriteria jumlah rumah paling sedikit antara 1.000 (seribu) unit sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit rumah atau apabila dikonversikan dalam luas lahan paling kurang seluas 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi).

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan konsep hunian berimbang dengan perbandingan 1:2:3. Yaitu setiap 1 rumah mewah, wajib diimbangi dengan 2 rumah menengah dan 3 rumah sederhana dalam satu hamparan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Kewajiban 20% (dua puluh perseratus) dapat dialokasikan dalam satu gedung yang sama dengan rusun komersial atau dibangun terpisah dari rumah susun komersial tetapi masih dalam satu hamparan.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Lokasi rusun komersial/umum harus pada daerah Milik Jalan (ROW) rencana 20 m (dua puluh meter) dimaksudkan karena kesiapan infrastruktur pada daerah Milik Jalan (ROW) rencana 20 m (dua puluh meter) dinilai cukup memadai untuk menunjang bangkitan volume kendaraan/bangkitan lalu lintas.

Proses pembangunan konstruksi jalan mengacu kepada ketentuan pembangunan jalan dengan lebar minimum 6 m (enam meter) dan/atau sesuai kajian analisis lalu lintas dengan proses penyediaan tanah yang mengacu kepada ketentuan pengadaan tanah.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jalan utama terdekat adalah jalan yang memiliki kapasitas sebagai jalan utama dengan Daerah Milik Jalan (ROW) rencana jalan utama lebih besar dari daerah Milik Jalan (ROW) rencana jalan yang menjadi lokasi dibangunnya Rumah Susun.

Yang dimaksud rencana orientasi pencapaian adalah rencana Badan Hukum yang diusulkan/diarahkan dalam kajian analisis dampak lalu lintas mengenai aksesibilitas utama menuju dan keluar tapak rusun.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

## Pasal 22

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usaha secara terbatas” adalah kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian. Yang dimaksud dengan “kegiatan usaha yang tidak membahayakan penghuni serta lingkungan” adalah kegiatan usaha yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian.

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

Ayat (2)

Kegiatan usaha secara terbatas pada rumah dengan peruntukan perumahan dibatasi dengan formula prosentase luasan ruang usaha berbanding dengan luasan ruang rumah yang diijinkan.

Ayat (3)

Huruf a

Antara lain pengacara, konsultan perencana, dokter, bidan, akuntan, notaris, ahli pengobatan tradisional, seniman dan keahlian lainnya.

Huruf b

Antara lain warung kelontong dan usaha retail yang bersifat *consumer good* lainnya.

Huruf c

Antara lain salon, *taylor* dan usaha pelayanan lingkungan lainnya.

Huruf d

Antara lain PAUD dan lain sebagainya.

Huruf e

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

## Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Huruf b

Yang dimaksud dengan sarana proteksi pasif meliputi:

- a. bahan bangunan gedung;
- b. konstruksi bangunan gedung ;
- c. kompartemenisasi dan pemisahan; dan
- d. penutup pada bukaan.

Yang dimaksud dengan sarana Proteksi aktif berupa alat ataupun instalasi yang disiapkan untuk mendeteksi dan atau memadamkan kebakaran meliputi:

- a. alat pemadam api ringan (apar)
- b. sistem deteksi dan alarm kebakaran;
- c. sistem pipa tegak dan slang kebakaran serta hidran halaman;
- d. sistem springkler otomatis;
- e. sistem pengendali asap;
- f. lif kebakaran;
- g. pencahayaan darurat;
- h. penunjuk arah darurat;
- i. sistem pasokan daya listrik darurat;
- j. pusat pengendali kebakaran; dan
- k. instalasi pemadam khusus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pemugaran” adalah pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan melalui perbaikan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai.

Yang dimaksud dengan “peremajaan” adalah pembangunan kembali perumahan dan permukiman yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh meliputi rumah, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan melalui perbaikan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sasaran utama menumbuh kembangkan kegiatan perekonomian, sosial, dan budaya.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas