



WALI KOTA TARAKAN
PROVINSI KALIMANTAN UTAR

PERATURAN WALI KOTA TARAKAN
NOMOR 27 TAHUN 2023

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TARAKAN,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang Daerah;
 - b. bahwa peningkatan dan pengembangan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan penataannya didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai sehingga mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sehat, aman, terencana, teratur dan berkelanjutan;
 - c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman maka diperlukan pengaturan tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1997 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tarakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3711);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2387) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
12. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kota/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
13. Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Tarakan Tahun 2021 Nomor 64);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tarakan.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Tarakan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

6. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
7. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
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 serta masyarakat.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
10. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan permukiman.
11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
12. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan dan perdesaan.
13. 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.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.
16. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
17. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah Mewah adalah Rumah Komersial dengan harga jual

kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

32. Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang selanjutnya disebut RP2KPKPK adalah merupakan dokumen rencana aksi penanganan dan pencegahan permukiman kumuh perkotaan yang disusun oleh Pokjanis Kabupaten/Kota yang berisi rumusan strategi, kebutuhan program, dan investasi untuk mewujudkan permukiman yang bebas kumuh.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tarakan yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW Provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota, rencana struktur ruang wilayah Kota, rencana pola ruang wilayah Kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota.
34. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
35. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta termuat dalam Perizinan Berusaha atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
36. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatan di luar usaha dan/atau kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL.
37. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Amdal adalah kajian mengenai dampak penting pada Lingkungan Hidup dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan:

- a. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang profesional melalui pertumbuhan lingkungan hunian sesuai dengan tata ruang; dan
- b. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pasal 3

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi :

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. pembinaan dan pengawasan;
- g. peran serta masyarakat;
- h. pembiayaan; dan
- i. sanksi administratif.

BAB III

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Penyelenggaraan Perumahan oleh Pemerintah Daerah bertujuan untuk:
 - a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyelenggaraan rumah dan perumahan.
- (3) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan oleh perorangan dan/ atau Badan Hukum untuk menjamin hak setiap warga untuk menempati, menikmati, dan/ atau memiliki Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (4) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan;
 - d. pengendalian perumahan; dan
 - e. penyerahan sarana prasarana lingkungan dan utilitas.
- (5) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (6) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib berkesesuaian dengan RTRW.

Bagian Kedua
Perencanaan Perumahan

Paragraf 1
Umum

Pasal 5

- (1) RP3KP disusun oleh Pemerintah Daerah sebagai acuan pembangunan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman di Daerah.
- (2) Kedudukan RP3KP di Daerah sebagai :
 - a. informasi yang memuat arahan dan rambu-rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu;
 - b. arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - c. sarana mempercepat terbentuknya sistem kawasan permukiman yang terpadu.

Pasal 6

- (1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf, merupakan bagian dari perencanaan permukiman dan terdiri atas :
 - a. perencanaan dan perancangan rumah;
 - b. komposisi lahan efektif;
 - c. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - d. pengelolaan lingkungan.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang mencakup:
 - a. rumah sederhana;
 - b. rumah menengah; dan/atau
 - c. rumah mewah.
- (3) Mengenai perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang- undangan.

Pasal 7

- (1) RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pembangunan perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Pengembang wajib menyampaikan dokumen perencanaan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. rencana tapak:
 1. fasilitas umum/fasilitas sosial;
 2. perolehan tanah;
 3. pemenuhan perizinan;
 4. peruntukan;
 5. Pajak Bumi dan Bangunan tanah terakhir;
 6. rencana kaveling; dan
 7. RTH/ taman.
 - b. desain rumah;
 - c. spesifikasi teknis bangunan rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;

- e. rencana kerja sama;
 - f. nama perumahan atau perumahan tunggal (*cluster*);
 - g. rencana prasarana, sarana, fasilitas, dan utilitas perumahan; dan
 - h. rencana vegetasi rumah dan perumahan.
- (3) Rencana prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g paling sedikit meliputi:
- a. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan, dan material jalan;
 - b. rencana dampak lalu lintas;
 - c. rencana elevasi, perhitungan volume, dan material saluran drainase;
 - d. rencana penempatan septic tank komunal non subsidi dengan septic tank kedap air/ bio tank/biofil/Instalasi Pengolahan Air Limbah Komunal;
 - e. rencana penempatan sumur resapan perumahan;
 - f. rencana pengolahan bak sampah komunal skala perumahan;
 - g. rencana integrasi prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi, dan listrik) dengan kawasan sekitar;
 - h. rencana pemenuhan kebutuhan air bersih; dan
 - i. ruang terbuka hijau/taman perumahan 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang digunakan.
- (4) Terhadap penempatan dan pengelolaan *septic tank* komunal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, untuk perumahan komersil dilakukan oleh Pengembang dan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (5) Terhadap penempatan dan pengelolaan *septic tank* komunal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, untuk perumahan bersubsidi atau MBR dilakukan oleh Pengembang dibantu dan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (6) Dokumen perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (7) Dokumen perencanaan perumahan disetujui oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perizinan paling lama 7 (tujuh) hari kerja, sejak permohonan diterima secara lengkap dan benar.

Pasal 8

- (1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan perumahan MBR menyusun proposal perumahan MBR.
- (2) Prosoposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. perencanaan dan perancangan MBR;
 - b. perencanaan dan perancangan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan MBR;
 - c. perolehan tanah; dan
 - d. pemenuhan perizinan.

Paragraf 2

Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 9

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud

- dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyediakan sumur resapan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
- a. luasan kaveling minimal 150 m² (seratus lima puluh meter persegi);
 - b. paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk semua jenis rumah tunggal atau rumah deret;
 - c. sesuai dengan ketentuan rumah sehat bersubsidi atau rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana;
 - d. paling sedikit 24 m² (dua puluh empat meter persegi) untuk rumah susun umum (milik) dan/ atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan rumah susun tipe studio;
 - e. lebar jalan utama diwajibkan minimal lebar 10 m (sepuluh meter);
 - f. lebar jalan lingkungan diwajibkan minimal 8 m (delapan meter);
 - g. untuk sepadan jalan diwajibkan minimal lebar 10 m (sepuluh meter);
 - h. panjang deretan kaveling maksimum 75 m (tujuh puluh lima meter) dan harus bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk; dan
 - i. untuk rumah kopel diwajibkan kontruksi dinding masing- masing.
- (4) Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar.
- (5) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan standar Rumah meliputi:
- a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (6) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a paling sedikit memenuhi:
- a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.
- (7) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b terdiri atas:
- a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
- (8) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai denganketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaian @lumbing) bangunan Rumah.
- (9) Persetujuan Bangunan Gedung berupa rumah tunggal dan/ atau rumah deret pada lahan kaveling yang teridentifikasi berasal dari suatu hamparan, diwajibkan memenuhi ketentuan prasarana dasar perumahan.

Paragraf 3
Komposisi Lahan Efektif

Pasal 10

- (1) Dalam rangka keserasian lingkungan Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, maka diatur komposisi lahan efektif yang mencakup:
 - a. luas lahan efektif yang dimanfaatkan untuk kaveling;
 - b. luas lahan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - c. luas lahan untuk sararia.
- (2) Luas lahan efektif yang dimanfaatkan untuk kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. luas wilayah perencanaan untuk tujuan perumahan komersial, maka pemanfaatan untuk kaveling paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan keseluruhan; dan
 - b. luas wilayah perencanaan untuk tujuan perumahan bantuan FLPP/rumah bersubsidi/MBR, maka pemanfaatan untuk kaveling paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan keseluruhan.
- (3) Luas lahan yang digunakan untuk prasarana dan utilitas, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memenuhi untuk rumah komersial dan rumah bersubsidi sebagai berikut:
 - a. luas lahan perumahan komersial yang digunakan untuk prasarana dan utilitas paling banyak 30% (tiga puluh persen); dan
 - b. luas lahan perumahan bantuan FLPP/rumah bersubsidi maka yang digunakan untuk prasarana dan utilitas paling banyak 25% (dua puluh lima persen).
- (4) Luas lahan yang digunakan untuk pembangunan sarana perumahan dan permukiman harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. luas wilayah perencanaan bertujuan untuk perumahan komersial, maka digunakan untuk sarana paling kecil 10% (sepuluh persen); dan
 - b. luas wilayah perencanaan bertujuan untuk perumahan bantuan FLPP/rumah bersubsidi, maka digunakan untuk sarana paling kecil 5% (limapersen).

Paragraf 4
Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 11

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi;
 - e. tempat pembuangan sampah.
 - (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana Umum.
 - (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
 - (8) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan oleh setiap orang/badan hukum yang memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (9) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan bagian dokumen pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dan proposal perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).

Pasal 12

Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.

Pasal 13

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Lingkungan perumahan dan permukiman harus memenuhi ketentuan persyaratan tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran air pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran air pembuangan air hujan (drainase);
 - d. tempat pembuangan sampah; dan
 - e. RTH/ taman perumahan 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang digunakan.
- (4) Utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. air bersih;
 - b. tiang jaringan dan penerangan jalan umum; dan
 - c. pemadam kebakaran.

Pasal 14

Tempat pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) huruf d, wajib:

- a. menyediakan di masing-masing unit rumah; dan
- b. menyediakan tempat sampah dengan sistem terpilah pada fasilitas umum.

Paragraf 5
Pengelolaan lingkungan

Pasal 19

- (1) Pengelolaan lingkungan hidup merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup yang dilaksanakan sejak tahap pra konstruksi sampai dengan pasca konstruksi.
- (2) Untuk pembangunan perumahan subsidi/non subsidi perkotaan dan pedesaan dengan rencana luasan sampai dengan 10 Ha (sepuluh hektar) wajib membuat SPPL.
- (3) Untuk pembangunan perumahan subsidi/non subsidi perkotaan dan pedesaan dengan rencana luasan dari 11 Ha (sebelas hektar) sampai dengan 99 Ha (sembilan puluh sembilan hektar) wajib membuat UKL-UPL.
- (4) Untuk pembangunan perumahan dengan rencana luasan perumahan \geq 100 Ha (lebih dari atau sama dengan seratushektar) harus melaksanakan AMDAL.
- (5) Pengembang wajib menanam paling sedikit 50 (lima puluh) batang tanaman peneduh dilokasi fasilitas umum atau disepanjang jalan lingkungan perumahan untuk setiap 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dari keseluruhan luasan perumahan.

Bagian Ketiga
Pembangunan Perumahan
Paragraf 1
Umum

Pasal 20

- (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 21

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.
- (3) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

Pasal 22

Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (1) harus memenuhi kriteria :

- a. komposisi;
- b. lokasi; dan
- c. klasifikasi rumah.

Pasal 23

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a berdasarkan jumlah rumah.
- (2) Komposisi berdasarkan jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah.
- (3) Perbandingan komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga banding dua banding satu) yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.

Pasal 24

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b dilaksanakan pada :
 - a. 1 (satu) hamparan; dan
 - b. tidak dalam 1 (satu) hamparan
- (2) Pengembang yang membangun perumahan skala besar wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Hamparan sebagai lokasi perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit dapat menampung 3.000 (tiga ribu) unit rumah.
- (4) Pengembang yang membangun perumahan antara 100 (seratus) unit rumah sampai dengan menampung 3.000 (tiga ribu) unit rumah dapat dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (5) Dalam hal pengembang perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembangunan rumah sederhana harus dilaksanakan di dalam 1 (satu) daerah.
- (6) Pembangunan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus mempunyai akses menuju ke pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (7) Pembangunan perumahan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh pengembang yang sama.

Pasal 25

- (1) Klasifikasi rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c terdiri atas:
 - a. Rumah mewah;
 - b. Rumah menengah; dan/atau
 - c. Rumah sederhana.
- (2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat
- (3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Pemerintah Daerah memberikan bantuan stimulan guna rehabilitasi rumah yang mengalami kerusakan akibat bencana alam.
- (2) Bantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bahan material, komponen rumah yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil verifikasi dan evaluasi tingkat kerusakan rumah yang dialami.
- (3) Bantuan Pemerintah Daerah untuk perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan dengan pola pemberdayaan masyarakat dengan memperhatikan karakter dan budaya masyarakat yang mekanismenya melalui koordinasi Dinas.
- (4) Rehabilitasi rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengikuti standar teknis sesuai dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Persyaratan

Pasal 27

- (1) Pengembang yang dapat melakukan pembangunan perumahan dan permukiman merupakan pengembang yang berbadan hukum.
- (2) Pengembang yang akan membangun perumahan komersil/non bersubsidi harus memiliki:
 - a. izin lokasi/ *advice planing*;
 - b. IPPT;
 - c. pengesahan *Site Plan*;
 - d. dokumen pengelolaan lingkungan hidup (SPPL, UKL/UPL, dan/ atau AMDAL);
 - e. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
 - f. wajib membuat bak sampah komunal skala perumahan.
 - g. RTH minimal 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dimanfaatkan; dan
 - h. menyediakan *septic tank* komunal dan pengelolaannya.
- (3) *Site Plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c memuat gambar detail rencana tampak bangunan, rencana teknis sesuai tipe bangunan, luas kaveling serta gambar teknis rencana Prasarana, Sarana, dan Utilitas lingkungan perumahan.

Pasal 28

Dalam rangka mendorong pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan kepada pengembang yang seluruhnya membangun perumahan sederhana.

Pasal 29

- (1) Rumah tunggal dan rumah deret yang dibangun sebagai rumah komersial dan masih dalam tahap proses 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. Persetujuan Bangunan Gedung;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Sistem perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

Pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret sebagai rumah komersil dilakukan di atas tanah hak guna bangunan.

Paragraf 3

Kemudahan dan Bantuan Pembangunan dan Perolehan Rumah Bagi MBR

Pasal 31

- (1) Untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. subsidi perolehan rumah;
 - b. stimulan rumah swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/ atau
 - h. prasarana, sarana, dan utilitas umum

Paragraf 4

Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 32

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah dan/ atau Badan Hukum dilakukan sesuai dengan 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 dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian;
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum termasuk didalamnya faktor pengamanannya jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - d. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Keempat
Pemanfaatan
Paragraf 1
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf c, digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di lingkungan hunian meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan dan pelestarian rumah, perumahan serta prasarana dan sarana perumahan.
- (3) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pemanfaatan Rumah

Pasal 34

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian dan harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian termasuk ketersediaan sarana parkir yang memadai.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi perumahan formal dan perumahan swadaya sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*nonbankable*);
 - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/ merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pengendalian Perumahan

Pasal 35

- (1) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf d dimulai dari tahap:
 - a. perencanaan;

- b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan membentuk Tim dalam bentuk:
- a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membentuk Tim yang terdiri atas Perangkat Daerah yang menangani perizinan, tata ruang, perumahan, dan permukiman dan penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas
Pasal 36

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf e, dari Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi:
- a. penyerahan keseluruhan;
 - b. penyerahan parsial;
 - c. penyerahan diluar kawasan pengembangan; dan
 - d. penyerahan sepihak tanpa pengembang.
- (4) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas diterima oleh Pemerintah Daerah apabila telah memenuhi:
- a. persyaratan umum meliputi lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai rencana tapak legal, sesuai dokumen perizinan, dan spesifikasi teknis bangunan;
 - b. persyaratan teknis meliputi dokumen perencanaan perumahan yang disahkan oleh Wali Kota dan dokumen lain seperti *peil* banjir, dokumen PJU, dan sesuai dengan ketentuan pembangunan perumahan dan permukiman lainnya; dan
 - c. persyaratan administrasi yaitu dokumen *Site Plan*, PBG, dan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dari Badan Hukum ke Pemerintah Daerah.
- (5) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 37

- (1) Prasarana perumahan dan permukiman, antara lain:
- a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk *septic tank* komunal;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - d. sumur resapan komunal; dan
 - e. tempat pembuangan dan/atau pengolahan sampah.
- (2) Sarana Perumahan dan Permukiman, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olahraga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (3) Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan transportasi;
 - e. pemadam kebakaran; dan
 - f. sarana penerangan jasa umum.
- (4) Perhitungan penyediaan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tapak berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana pada perumahan tapak dapat berupa tanah siap bangun.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa bangunan dan/atau tanah siap bangun.
- (4) Bangunan dan/atau tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berada disatu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 39

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pengembang menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui Pengelola barang berpedoman pada ketentuan perundang-undangan.
- (4) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa prakarsa Pengembang dan/ atau prakarsa Pemerintah Daerah.

Pasal 40

- (1) Wali Kota membentuk Tim Verifikasi untuk melakukan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah dan ditetapkan oleh Wali Kota.

Pasal 41

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Badan Hukum, Badan Usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan Badan Hukum, Badan Usaha dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat mengubah peruntukan Prasarana, Sarana, dan utilitas kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan Wali Kota dengan Keputusan setelah mendapat pertimbangan Kepala Dinas.

Pasal 42

Tata cara dan mekanisme serah terima prasarana, sarana, dan utilitas berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 43

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung peri kehidupan dan penghidupan diperkotaan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- (3) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan serta kondisi budaya, sosial, dan ekonomi daerah.

Pasal 44

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi:
 - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
 - d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;

- e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - f. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
 - (3) Arahan pengembangan kawasan permukiman disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 45

- (1) Penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilakukan melalui:
 - a. pengembangan lingkungan hunian perkotaan; dan
 - b. pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
 - a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
 - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;
 - d. penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang didorong pengembangannya;
 - e. pencegahan tumbuhnya lingkungan dan kawasan kumuh; dan
 - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

- (1) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk Badan Hukum dan/atau masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penunjukan Badan Hukum dan/atau masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (4) Wali kota dapat mendelegasikan penetapan pembentukan atau penunjukan Badan Hukum dan/atau masyarakat kepada Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua Perencanaan

Pasal 47

- (1) Perencanaan kawasan permukiman harus disesuaikan dengan RTRW Kota yang akan di detailkan dalam dokumen RP3KP serta dokumen RP2KPKPK sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.
- (2) Dokumen rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.

- (3) Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Bagian Ketiga Pembangunan

Pasal 48

- (1) Pembangunan kawasan permukiman disesuaikan dengan RTRW Kota.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum, dan/ atau pihak ketiga
- (3) Pihak ketiga sebagaimana ayat 2 dimaksud adalah pemborong/rekanan berbentuk badan usaha seperti perseroan, PT, CV, Firma, dan Koperasi.

Pasal 49

- (1) Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian perkotaan .
- (2) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
 - a. rehabilitasi;
 - b. rekonstruksi; atau
 - c. peremajaan.
- (3) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjamin hak penghuni untuk dimukimkan kembali dilokasi yang sama dan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pemanfaatan

Pasal 50

- (1) Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:
 - a. menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang; dan
 - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.
- (2) Pemanfaatan kawasan permukiman disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengendalian

Pasal 51

- (1) Pengendalian kawasan permukiman dilakukan untuk :
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
 - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - c. mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan

dilaksanakan pada:

- a. pengembangan perkotaan; atau
- b. perkotaan baru.

- (3) Pengendalian kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum, Pihak Ketiga, dan/ atau setiap orang untuk melaksanakan Rencana Kawasan permukiman.

BAB V
PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 52

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman sehingga dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup setiap orang pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum, Pihak Ketiga, dan/atau setiap orang.
- (3) Perbaikan oleh Pemerintah Daerah dilakukan terhadap rumah umum yang dinilai tidak layak huni dan bagi korban bencana alam.
- (4) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bersifat stimulan dan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemeliharaan

Pasal 53

- (1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan hukum, dan/ atau setiap orang sesuai kewenangan masing- masing.
- (3) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan diselenggarakan Pemerintah Daerah, Badan Hukum, dan/atau oleh setiap orang yang memiliki keahlian.

Bagian Ketiga
Perbaikan

Pasal 54

- (1) Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau setiap orang sesuai kewenangan masing- masing.
- (3) Pelaksanaan dan mekanisme perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum diselenggarakan Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau oleh setiap orang yang memiliki keahlian.

BAB VI
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS
PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 55

- (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/ atau memiliki tempat tinggal.
- (3) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum, dan/ atau setiap orang.

Pasal 56

- (1) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), dilakukan dengan konsep penataan perumahan kumuh dan permukiman kumuh perkotaan serta peningkatan kualitas rumah dan sarana dan prasarana penunjang permukiman sesuai kewenangannya.
- (2) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat stimulan.
 - a. dalam hal pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas memerlukan penetapan lokasi, maka penetapan lokasi perumahan kumuh dan Permukiman Kumuh harus memenuhi persyaratan:
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang;
 - c. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - d. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - e. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - f. kualitas bangunan; dan
 - g. kondisi sosial ekonomi masyarakat.
- (3) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

- (1) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh harus didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pihak Ketiga, dan dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan, peran serta masyarakat dan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Penanganan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan pola permukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 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) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk permukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

BAB VII PENYEDIAAN TANAH

Pasal 59

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetepannya dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (3) Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada peraturan teknis yang lebih tinggi.

BAB VIII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 60

- (1) Pembinaan dan Pengawasan Kawasan Permukiman di Daerah meliputi:
 - a. pembinaan perencanaan
 - b. pembinaan pengaturan;
 - c. pembinaan pengendalian; dan
 - d. pembinaan pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota melakukan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan dan membentuk Tim Pembinaan Kawasan Permukiman.
- (3) Tim Pembinaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) beranggotakan lintas Perangkat Daerah terkait dan dapat melibatkan Instansi vertikal dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (4) Tim Pembinaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab kepada Walikota dan melaporkan kegiatan pembinaan melalui Perangkat Daerah yang menangani urusan Pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman.
- (5) Uraian tugas Tim Pembinaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota.

Pasal 61

- (1) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf a meliputi kesesuaian perencanaan permukiman dengan rencana pembangunan jangka panjang dan jangka menengah daerah serta kesesuaian ruang.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf b meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, dan Pendanaan.
- (3) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf c meliputi pengendalian rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- (4) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) didelegasikan kepada Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman.
- (2) 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 IX
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 63

- (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:
 - 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) huruf e dilakukan dengan membentuk forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mempunyai fungsi dan tugas sebagai berikut:
 - 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 Daerah;
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - f. fungsi/ tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur:
 - a. perangkat daerah 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; dan/atau
 - e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (5) Lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB X
PEMBIAYAAN

Pasal 64

Pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum, peningkatan kualitas rumah tidak layak huni, pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang merupakan kewenangan dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 65

Pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Tarakan, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Kalimantan Utara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan atau Sumber lainnya.

Pasal 66

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dimanfaatkan untuk mendukung:

- b. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai kewenangan Pemerintah Daerah;
- c. pemeliharaan dan perbaikan rumah tidak layak huni secara stimulan;
- d. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
- e. pemenuhan kebutuhan rumah bagi rumah bersubsidi/MBR; dan
- f. kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan rumah bagi korban bencana alam dan penyediaan perumahan akibat relokasi program pemerintah.

BAB XI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 67

- (1) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 9, Pasal 13, Pasal 16, Pasal 19, Pasal 22, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 34 dan Pasal 44 Peraturan Wali Kota ini dikenai sanksi berupa:
 - a. teguran atau peringatan tertulis;
 - b. penundaan perizinan/pekerjaan;
 - c. penghentian proses perizinan/pekerjaan;
 - d. pembatalan perizinan/kebijakan Pemerintahan Daerah;
 - e. pencabutan perizinan;
 - f. pembongkaran; dan / atau
 - g. perintah menghentikan/ membangun / membongkar/ melengkapi/merevisi/ menyempumakan / mem bangun kembali.
- (2) Tata cara dan mekanisme tahapan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada pasal 66 ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 68

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, penggunaan rumah pada peruntukan ruang Perumahan yang berubah fungsi di luar kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, wajib mengurus izin peruntukan ruang dan persetujuan bangunan gedung sesuai ketentuan dalam Peraturan Walikota ini paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah Peraturan Wali Kota ini diundangkan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

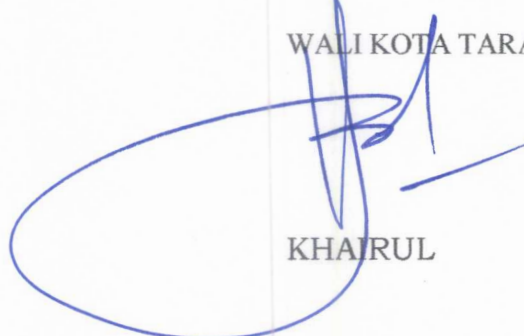
Pasal 69

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Tarakan.

Ditetapkan di Tarakan
pada tanggal 26 Oktober 2023

WALI KOTA TARAKAN



KHAIRUL

Diundangkan di Tarakan
pada tanggal 26 Oktober 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA TARAKAN,



A. HAMID

BERITA DAERAH KOTA TARAKAN TAHUN 2023 NOMOR 554