



## **PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN**

NOMOR 3 TAHUN 2014

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa kota Tangerang Selatan merupakan kota dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi dan memerlukan hunian dan lingkungan yang layak huni;
  - b. bahwa pertumbuhan Permukiman yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang Perumahan dan Permukiman sehingga perlu ditata;
  - c. bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan permukiman serta melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
4. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4934);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, Antar Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
11. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Tangerang Selatan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0610);
12. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1411);
13. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1511);
14. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 912);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

dan

WALIKOTA TANGERANG SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Bagian Kesatu

#### Pengertian

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
4. Satuan kerja perangkat daerah yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah unsur pembantu kepala daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri dari sekretariat daerah, sekretariat DPRD, dinas, lembaga teknis kecamatan dan kelurahan di Kota Tangerang Selatan.
5. Setiap Orang adalah orang perseorangan.
6. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
7. 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 lingkungan dan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
8. 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.

9. 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.
10. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
11. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. 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.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah Komersial adalah Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
15. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
16. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah Khusus adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
18. 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.
19. Rumah Mewah adalah Rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Rumah Menengah adalah Rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan dibawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

21. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
22. 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.
23. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
25. Perumahan Formal adalah suatu Rumah atau Perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu lembaga/institusi yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
26. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
27. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
28. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
29. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

31. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
32. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
33. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
34. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

## Bagian Kedua

### Ruang Lingkup

#### Pasal 2

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. Pendanaan;
- g. peran masyarakat; dan
- h. pembinaan dan pengawasan.

## BAB II

### PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 3

- (1) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang untuk menjamin hak setiap warga 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) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib berpedoman pada rencana tata ruang.

#### Pasal 4

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya
- (2) Jenis Rumah meliputi:
- a. jenis Rumah Komersial;
  - b. jenis Rumah Umum;
  - c. jenis Rumah Khusus;
  - d. jenis Rumah Swadaya; dan
  - e. jenis Rumah Negara.
- (3) Bentuk Rumah meliputi:
- a. bentuk Rumah tunggal;
  - b. bentuk Rumah deret; dan
  - c. bentuk Rumah Susun.

### Bagian Kedua

#### Paragraf 1

#### Perencanaan Perumahan

#### Pasal 5

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a 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) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) kecuali pada lahan *enclave*.
- (4) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.

#### Pasal 6

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. rencana tapak;
  - b. desain Rumah;
  - c. spesifikasi teknis Rumah;
  - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
  - e. rencana kerjasama;
  - f. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
  - g. rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan; dan
  - h. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan.
- (3) Rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling sedikit meliputi:
  - a. Rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
  - b. Rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
  - c. Rencana penempatan septictank komunal;
  - d. Rencana penempatan sumur resapan Perumahan;
  - e. Rencana pengolahan sampah lingkungan;
  - f. Rencana integrasi Prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan kawasan sekitar; dan
  - g. Rencana pemenuhan kebutuhan air bersih.
- (4) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Walikota.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pengesahan dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

## Paragraf 2

## Perencanaan Rumah

## Pasal 7

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyediakan sumur resapan sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (3) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
  - a. paling sedikit 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) untuk semua jenis Rumah tunggal atau Rumah deret;
  - b. sesuai dengan ketentuan Rumah sehat bersubsidi atau Rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana; atau
  - c. paling sedikit 18 m<sup>2</sup> (delapan belas meter persegi) untuk Rumah Susun Umum (milik) dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan Rumah Susun tipe studio.
- (4) Permohonan ijin mendirikan bangunan berupa Rumah tunggal dan/atau Rumah deret pada lahan kaveling yang teridentifikasi berasal dari suatu hamparan, disyaratkan memenuhi ketentuan Prasarana dasar Perumahan.
- (5) Ketentuan Permohonan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan peraturan Walikota.
- (6) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang/Badan Hukum yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

## Paragraf 3

## Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

## Pasal 8

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
  - a. Rencana penyediaan Kaveling Tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
  - b. Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

- (2) Rencana penyediaan Kaveling Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) 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.
- (4) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum merupakan bagian dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan diatur dalam peraturan Walikota dan/atau mengacu kepada ketentuan dan standarisasi perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

#### Pasal 9

- (1) Sarana pada Perumahan merupakan bagian yang penempatan dan penataannya harus diperhitungkan secara matang.
- (2) Penempatan dan penataan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berada pada lokasi yang strategis dan mudah terjangkau.
- (3) Lahan yang diperuntukan sebagai Sarana tidak ditempatkan pada lahan sisa, sejajar pada garis sempadan dan/atau dibawah saluran udara bertegangan tinggi kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan menjadi satu hamparan besar dengan tujuan memusatkan kegiatan masyarakat kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.

### Bagian Ketiga

#### Paragraf 1

#### Pembangunan Perumahan

#### Pasal 10

- (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 11

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Dalam hal pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Badan Hukum untuk mendorong pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

## Pasal 12

- (1) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang meliputi Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah.
- (2) Pembangunan Perumahan skala besar yang dilakukan oleh Badan Hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan, kecuali untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum/Rumah Sederhana.
- (3) Pembangunan Rumah Sederhana pada Perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat berbentuk Rumah Susun.

## Pasal 13

- (1) Dalam hal Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Rumah Tapak dan/atau Rumah Susun.
- (3) Dalam hal pembangunan Rumah Susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang adalah sebagai berikut:
  - a. Badan Hukum wajib menyediakan Rumah Susun umum/ sederhana paling kurang 20 % (dua puluh perseratus) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun.
  - b. Kewajiban pembangunan Rumah Susun umum/ sederhana dapat dilaksanakan diluar lokasi kawasan Rumah Susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
- (4) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.

- (5) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada Perumahan dan Rumah Susun komersial disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

- (1) Lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Rumah Susun (komersial/Umum) dengan perencanaan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai, harus berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 20 m (dua puluh meter).
  - b. Rumah Susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/*tower* lebih dari 4 (empat) gedung/*tower* harus berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 12 m (dua belas meter).
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
- (3) 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 15

- (1) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (2) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengadaan akses;
  - b. pelebaran akses; dan/atau
  - c. peningkatan akses.
- (3) Perumahan selain peruntukan Rumah Umum wajib menyediakan akses dengan lebar minimal 6 m (enam meter) dan/atau sesuai rencana tata ruang dan/atau sesuai kajian analisis dampak lalu lintas termasuk Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1).
- (4) Penyediaan akses sebagaimana ayat (2) dan ayat (3) harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang serta peraturan perundang-undangan.
- (5) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum membangun Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum lainnya.

Paragraf 2  
Pembangunan Rumah  
Pasal 16

- (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 dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Rumah deret dan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

Pasal 17

- (1) Tanggungjawab pembangunan Rumah Tapak dan Rumah Susun dengan kriteria Rumah Umum, Rumah Khusus dan Rumah Negara, dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau biaya lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menunjuk Badan Hukum yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan teknis pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah Khusus dan Rumah Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun 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. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;

- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus).
- (3) Sistem perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 19

Pembangunan untuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- c. hak pakai di atas tanah Negara.

#### Paragraf 3

#### Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

#### Pasal 20

- (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 pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
  - d. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Daerah ini.

## Bagian Keempat

## Paragraf 1

## Pemanfaatan Perumahan

## Pasal 21

- (1) Pemanfaatan Perumahan 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.

## Paragraf 2

## Pemanfaatan Rumah

## Pasal 22

- (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 (non bankable);
  - c. Usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan
  - d. Kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perijinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (5) Khusus untuk pemanfaatan Rumah pada Rumah Susun, dapat dilakukan setelah:
- a. Mendapatkan persetujuan penghuni Rumah Susun; dan/atau
  - b. Mendapatkan persetujuan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun (PPPSRS); dan
  - c. Mendapatkan pengesahan pertelaan dari Walikota.

#### Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Rumah secara terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dan pemanfaatan Rumah secara terbatas pada Rumah Susun diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Keempat

#### Pengendalian Perumahan

#### Pasal 24

- (1) Pengendalian Perumahan dimulai dari tahap:
- a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. pemanfaatan; dan
  - d. serah terima Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:
- a. perizinan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.
- (3) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh satuan kerja perangkat Daerah yang menangani perijinan, tata ruang, Perumahan dan Permukiman dan penertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Kelima

#### Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas

#### Pasal 25

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman dari Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas di lingkungan Perumahan dan Permukiman.

- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas sebagaimana ayat (1) dibagi menjadi:
- a. Penyerahan keseluruhan;
  - b. Penyerahan parsial;
  - c. Penyerahan diluar kawasan pengembangan; dan
  - d. Penyerahan sepihak tanpa pengembang.
- (3) 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 perijinan dan spesifikasi teknis bangunan;
  - b. persyaratan teknis meliputi dokumen perencanaan Perumahan yang disahkan oleh Walikota dan dokumen lain seperti peil banjir, dokumen PJU, dan sesuai dengan ketentuan pembangunan Perumahan dan Permukiman lainnya; dan
  - c. persyaratan administrasi yaitu dokumen *Siteplan*, IMB, dan surat pelepasan hak atas tanah dari Badan Hukum ke Pemerintah Daerah.

#### Pasal 26

- (1) Prasarana Perumahan dan Permukiman, antara lain :
- a. jaringan jalan;
  - b. jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk septictank 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 olah raga;
  - 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 gas;
  - e. jaringan transportasi;
  - f. pemadam kebakaran; dan
  - g. Sarana penerangan jasa umum.
- (4) Perhitungan penyediaan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 27

- (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 di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan Rumah Susun.

#### Pasal 28

- (1) Penyerahan fisik Prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pasal 27 ayat (1) dilakukan paling cepat 12 (dua belas) bulan setelah Perumahan terhuni sebanyak paling kurang 80% (delapan puluh perseratus) dan dibuktikan dengan data kependudukan dari kelurahan.
- (2) Penyerahan fisik Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah *siteplan* diterbitkan atau telah terjual paling banyak sebanyak 50% (lima puluh perseratus) dari total unit hunian yang direncanakan dan dibuktikan dengan dokumen pembelian/akad kredit.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dituangkan kedalam dokumen berita acara serah terima fisik dan berita acara serah terima dokumen.
- (4) Dalam hal penyerahan Sarana pemakaman, waktu penyerahan yang terdiri dari penyerahan fisik dan penyerahan dokumen penguasaan atas tanah, dilakukan paling lambat pada saat pengurusan perijinan dokumen ijin mendirikan bangunan (induk).

- (5) Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) dilakukan paling cepat 12 (dua belas) bulan setelah masa pemeliharaan bangunan Rumah Susun dan terhuri sebanyak paling kurang 80% (delapan puluh perseratus).
- (6) Badan Hukum menyerahkan Prasarana, Sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah atas prakarsa Badan Hukum dan/atau atas prakarsa Pemerintah Daerah.

#### Pasal 29

- (1) Walikota membentuk tim verifikasi untuk melakukan proses serah terima.
- (2) Tim verifikasi diketuai oleh pejabat yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 30

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan Prasarana, Sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana dan utilitas kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 31

Ketentuan mengenai tatacara dan mekanisme serah terima Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 29 diatur dengan Peraturan Walikota.

### BAB III

#### PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

#### Pasal 32

- (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 perikehidupan dan penghidupan diperkotaan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian.
- (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta kondisi budaya, sosial dan ekonomi Daerah.

### Pasal 33

- (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 34

- (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 dibatasi dan 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 peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 35

- (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 (2) harus menjamin hak penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 36

- (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 membentuk atau menunjuk Badan Hukum.
- (3) Pembentukan atau penunjukan Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Walikota dapat mendelegasikan penetapan pembentukan atau penunjukan Badan Hukum kepada pejabat yang ditunjuk.

#### Pasal 37

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.
- (2) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup:
  - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
  - b. mitigasi bencana; dan
  - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

#### Pasal 38

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.

#### Pasal 39

- (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 dan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 40

- (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 Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang dilaksanakan sesuai dengan

ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta kewenangan Pemerintah Daerah.

BAB IV  
PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 41

- (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 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 stimulant.

Bagian Kedua

Pemeliharaan

Pasal 42

- (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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Perbaikan

## Pasal 43

- (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 disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB V

PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN  
PERMUKIMAN KUMUH

## Pasal 44

- (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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 45

- (1) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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 dan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat stimulant.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas memerlukan penetapan lokasi, maka penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang;
  - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
  - c. kondisi dan kualitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
  - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
  - e. kualitas bangunan; dan
  - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat.
- (4) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 46

- (1) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pendataan, peran serta masyarakat dan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 47

- (1) Penanganan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan pola pemukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 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) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

- (4) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

BAB VI  
PENYEDIAAN TANAH

Pasal 48

Proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
PENDANAAN

Pasal 49

Pendanaan 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 50

Dana untuk pemenuhan kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 51

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai kewenangannya;
- b. pemeliharaan dan perbaikan Rumah tidak layak huni secara stimulan;
- c. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemenuhan kebutuhan Rumah bagi MBR;

- e. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

## BAB VIII

### PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Pasal 52

- (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 :
- 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; dan/atau
  - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi dibidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
  - f. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur:
- a. SKPD yang terkait dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - b. asosiasi perusahaan penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - c. asosiasi profesi penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara

- Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pakar di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## BAB IX

### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 53

- (1) Walikota melakukan pembinaan atas Penyelenggaraan Perumahan dan 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 54

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 merupakan satu kesatuan 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 53 ayat (1) meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan Pendanaan.
- (4) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal Pasal 53 ayat (1) meliputi pengendalian Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman.

- (5) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 55

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) didelegasikan kepada satuan kerja perangkat Daerah yang menangani tata ruang, Perumahan dan Permukiman.
- (2) Satuan kerja 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 56

- (1) Setiap Orang, Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), Pasal 6 ayat (4), Pasal 7 ayat (2), Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (3) huruf a, Pasal 15 ayat (5), Pasal 22 ayat (4), Pasal 42 ayat (1) dan Pasal 43 ayat (1) 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 satuan kerja perangkat Daerah yang menangani penegakan peraturan daerah, tata ruang, Perumahan, Permukiman dan perijinan.
- (5) Tata cara dan mekanisme tahapan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB XI

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 57

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku :

- a. Penggunaan Rumah pada peruntukan ruang Perumahan yang berubah fungsi diluar kriteria sebagaimana dimaksud pasal 22, wajib mengurus izin peruntukan ruang dan izin mendirikan bangunan sesuai ketentuan paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah peraturan daerah ini ditetapkan atau dikenakan sanksi sesuai peraturan daerah Kota Tangerang Selatan tentang ketertiban umum dan ketentraman masyarakat.
- b. Prasarana dan Sarana Perumahan yang sudah diserahterimakan tetapi belum disertai dokumen kepemilikan beserta surat pelepasan hak sebagaimana dimaksud pasal 25 ayat (3) huruf c, diwajibkan menyerahkannya paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah peraturan daerah ini ditetapkan atau hak, kewenangan dan tanggungjawab pengelolaan atas pemeliharaan Prasarana dan utilitas Perumahan kembali menjadi kewenangan dan tanggungjawab pengembang.

BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 58

Peraturan Daerah ini mulai berlaku 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar Setiap Orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan.

Ditetapkan di Tangerang Selatan.

Pada tanggal 30 Januari 2014

WALIKOTA

TANGERANG SELATAN,

ttd

**AIRIN RACHMI DIANY**

Diundangkan di Tangerang Selatan.

pada tanggal 30 Januari 2014

SEKRETARIS DAERAH

KOTA TANGERANG SELATAN,

ttd

**DUDUNG E. DIREDDJA**

LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2014 NOMOR 3.

PENJELASAN ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN  
NOMOR 3 TAHUN 2014

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Kawasan 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 Kawasan Permukiman, 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 tujuan yaitu untuk mengarahkan pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Tangerang Selatan agar dapat dilaksanakan sesuai arahan pola tata ruang, aksesibel, berimbang dan sehat. Selain itu Peraturan Daerah ini mempunyai sasaran menuju Perumusan kebijakan pokok 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. Adapun ruang lingkup dari peraturan Daerah ini adalah Penyelenggaraan Perumahan, Penyelenggaraan Kawasan Permukiman, pemeliharaan dan

perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, penyediaan tanah, Pendanaan, peran masyarakat dan pembinaan serta pengawasan.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

Cukup Jelas

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Cukup Jelas

#### Ayat (3)

Cukup Jelas

#### Ayat (4)

Rencana tata ruang adalah tata ruang nasional, tata ruang Provinsi, tata ruang kota Tangerang Selatan atau rencana tata ruang kawasan seperti rencana tata ruang jabodetabekpunjur atau rencana tata ruang megapolitan Jakarta.

### Pasal 4

#### Ayat (1)

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Cukup Jelas

#### 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.

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a

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.

Huruf b

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan harus memiliki luasan paling kurang 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) adalah pemohon (pengembang) wajib memiliki luas lahan minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dalam satu hamparan

pada saat mengajukan permohonan pengembangan Perumahan. Yang dimaksud dengan “enclave” adalah bidang tanah atau lahan yang lokasinya berada diantara tanah atau lahan lain (terkurung) dengan aksesibilitas minim bahkan tidak memiliki aksesibilitas.

Ayat (4)

Perencanaan Rumah Susun mempedomani ketentuan rencana tapak, ketentuan tata ruang dan substansi dalam Pasal 14.

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud hunian berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah.

Ayat (2)

Huruf a

Rencana tapak (siteplan) Perumahan yang meliputi rencana tata letak Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum beserta komposisinya.

Huruf b

Desain Rumah diarahkan kepada Rumah tropis sehingga dapat meminimalisir penggunaan tenaga mekanik seperti *Air Conditioning*, Kipas Angin, dll termasuk desain pagar.

Desain pagar untuk Rumah tunggal/Rumah deret diwajibkan:

- a. memiliki ketinggian paling tinggi 150 cm (seratus lima puluh sentimeter) dan 300 cm (tiga ratus sentimeter) untuk pagar/batas belakang Rumah terhitung dari muka tanah (level 0+00);
- b. dibuat curve pada sisi hook pada kaveling yang berlokasi di persimpangan.

Huruf c

Diarahkan menggunakan bahan/material ramah lingkungan dari sumber energi terbarukan dan cepat dalam pembangunan dengan tetap mengacu kepada standarisasi pembangunan bangunan gedung.

Huruf d

Rencana komposisi hunian berimbang

Huruf e

Rencana kerjasama merupakan konsep kerjasama pembangunan Perumahan antara lain berupa kerjasama pembiayaan, kerjasama pembangunan, dan lain sebagainya.

Huruf f

Nama Perumahan dan Perumahan tunggal harus mencirikan lokasi pengembangan sehingga mudah dituju dan mudah dikenali.

Huruf g

Cukup Jelas

Huruf h

Rencana vegetasi adalah rencana penghijaun Perumahan dengan kewajiban utama adalah menanam 1 (satu) pohon kayu keras atau pohon buah pada setiap unit Rumah atau sesuai ketentuan rencana tapak.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Penempatan septictank komunal diwajibkan direncanakan sesuai ketentuan dan penempatannya ditempatkan pada sub struktur ruang terbuka hijau / jalan / sarana parkir dengan perhitungan konstruksi cukup.

Huruf d

Penempatan sumur resapan Perumahan diwajibkan direncanakan sesuai ketentuan dan penempatannya ditempatkan pada sub struktur ruang terbuka hijau atau prasarana jalan dengan jumlah sesuai perhitungan teknis.

Huruf e

Pengelolaan sampah lingkungan diwajibkan direncanakan dengan konsep pengolahan yang ramah lingkungan seperti *re-use/re-duce/re-cycle*.

Huruf f

Yang dimaksud integrasi adalah bahwa setiap perencanaan Prasarana dan utilitas Perumahan yang baru, diarahkan mengikuti perencanaan Prasarana dan utilitas Perumahan/Permukiman eksisting dengan prinsip keberlanjutan Prasarana dan utilitas terutama bagi Perumahan kecil dan menengah.

Huruf g

Pemenuhan kebutuhan air bersih wajib menggunakan layanan perusahaan air minum pemerintah maupun swasta, kecuali belum terdapat layanan dengan dibuktikan oleh keterangan pengelola PAM.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Rumah sehat dan layak huni adalah Rumah dengan fungsi memadai sebagai tempat tinggal dan/atau hunian.

Huruf b

Diutamakan bagi pemenuhan kebutuhan Rumah bagi MBR dengan aksesibilitas yang memadai.

Huruf c

Cukup Jelas

Ayat (2)

Sumur resapan adalah lubang yang dibuat untuk meresapkan air hujan ke dalam tanah dan atau lapisan batuan pembawa air.

Ayat (3)

Huruf a

Kebutuhan ruang (luas lantai minimum) per orang dewasa adalah 9 m<sup>2</sup> (sembilan meter persegi) dengan asumsi penghuni berjumlah 4 (empat) orang atau catur warga.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Ayat (4)

Lahan kaveling yang teridentifikasi berasal dari satu hamparan adalah manakala terdapat dokumen kepemilikan dengan luasan besar dan disengaja dibagi menjadi beberapa kaveling luasan kecil dengan maksud untuk diperjual belikan dan dalam risalah pemecahan dokumen kepemilikan tidak mengalokasikan kebutuhan Prasarana dasar Perumahan yang memadai.

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Yang dimaksud “harus diperhitungkan secara matang” adalah bahwa perencanaan Sarana merupakan bagian penting dari kebutuhan Perumahan.

## Ayat (2)

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 (3)

Yang dimaksud “lahan sisa” adalah lahan yang tidak dapat dijadikan kaveling komersial, umumnya terdapat pada sudut persil, *non-aksesible*, dan bahkan bukan tanah matang.

## Ayat (4)

Yang dimaksud “hamparan besar” adalah semua perhitungan luasan Sarana kecuali Sarana ruang terbuka hijau dan taman, dijadikan satu menjadi satu hamparan besar sehingga memudahkan perencanaan pembangunan Sarana Perumahan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, dan lain sebagainya.

## Pasal 10

Cukup Jelas

## Pasal 11

Cukup Jelas

## Pasal 12

## Ayat (1)

Perumahan adalah Penyelenggaraan perumahan dengan jumlah paling sedikit 15 (lima belas) unit sampai dengan 1.000 (seribu) unit rumah.

## 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)

Pembangunan Rumah Sederhana diarahkan berbentuk Rumah Susun, dengan tujuan pemenuhan kewajiban

hunian berimbang tercapai termasuk pemenuhan Prasarana, Sarana, dan utilitas Perumahan.

### Pasal 13

#### Ayat (1)

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Yang dimaksud Rumah Tapak adalah Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang dibangun secara horizontal.

#### 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 14

#### Ayat (1)

##### Huruf a

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

##### Huruf b

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan jalan utama terdekat adalah jalan yang memiliki kapasitas sebagai jalan utama dengan ROW rencana jalan utama lebih besar dari 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

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Pengadaan merupakan kegiatan pengadaan dan pembangunan akses menuju dan keluar Perumahan dari jalan utama terdekat.

Huruf b

Pelebaran merupakan kegiatan melebarkan jalan (poros/desa/lingkungan) yang digunakan sebagai akses menuju dan keluar Perumahan tetapi dimensi, geometrik dan daya dukung jalan tidak memadai.

Huruf c

Peningkatan merupakan kegiatan meningkatkan kualitas jalan (negara/provinsi/kota/poros/desa/lingkungan) yang digunakan sebagai akses menuju dan keluar Perumahan.

Ayat (3)

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.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

## Pasal 16

## Ayat (1)

Cukup Jelas

## Ayat (2)

Cukup Jelas

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Ayat (4)

Dalam hal untuk menata lingkungan Perumahan, maka Setiap Orang/Badan Hukum/Pemerintah Daerah hanya dapat membangun sebatas persil tanah yang dimiliki dengan tetap memperhitungkan ketentuan tata ruang.

## Pasal 17

## Ayat (1)

Cukup Jelas

## Ayat (2)

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

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Pasal 18

## Ayat (1)

Cukup Jelas

## 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.

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah adalah penempatan Sarana yang aksesibel oleh setiap penghuni Perumahan dengan komposisi perhitungan yang proporsional berdasarkan skala pelayanan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 21

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 fungsi hunian” 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. (*ruang usaha* =  $\sum \text{luas ruang usaha} : \sum \text{luas Rumah sesuai IMB}$ ).

## 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.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan Prasarana, Sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Ayat (2)

Huruf a.

Yang dimaksud “Keseluruhan” adalah penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas (PSU) oleh Badan Hukum ke Pemerintah Daerah terhadap seluruh PSU sesuai rencana tapak baik atas prakarsa Badan Hukum atau Pemerintah Daerah.

Huruf b

Yang dimaksud “parsial” adalah penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas (PSU) oleh Badan Hukum ke Pemerintah Daerah secara bertahap sesuai pengembangannya terhadap seluruh kewajiban PSU sesuai rencana tapak baik atas prakarsa Badan Hukum atau Pemerintah Daerah.

Huruf c

Yang dimaksud “diluar kawasan pengembangan” adalah proses penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas (PSU) oleh Badan Hukum ke Pemerintah Daerah akibat dari adanya permohonan dari Pemerintah Daerah maupun masyarakat dan tidak masuk dalam rencana tapak Perumahan.

## Huruf d

Yang dimaksud dengan “sepihak tanpa pengembang” adalah proses pengambilalihan Prasarana, Sarana dan utilitas (PSU) pada Perumahan yang sudah ditinggalkan oleh pengembang dengan berdasarkan kepada rencana tapak terakhir dan persetujuan penghuni dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Pasal 26

Cukup Jelas

## Pasal 27

## Ayat (1)

Cukup Jelas

## Ayat (2)

Yang dimaksud tanah siap bangun adalah tanah yang telah dilakukan pematangan lahan.

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Ayat (4)

Yang dimaksud satu lokasi adalah berada di dalam satu kawasan pengembangan Rumah Susun.

## Pasal 28

## Ayat (1)

Asumsi 12 (dua belas) bulan setelah Perumahan terhuni 80% (delapan puluh perseratus) adalah untuk menjamin kelayakan konstruksi Prasarana dan utilitas terbangun.

## Ayat (2)

Dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah siteplan diterbitkan atau telah terjual paling banyak

50% (lima puluh perseratus) dimaksudkan agar tidak ada lagi perubahan siteplan dan agar calon penghuni mendapatkan hak atas fasilitas yang diperjanjikan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Proses penyerahan disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan tentang Pemakaman.

Ayat (5)

Yang dimaksud masa pemeliharaan adalah masa pemeliharaan gedung/bangunan Rumah Susun sesuai ketentuan pengadaan barang/jasa.

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud pejabat yang ditunjuk oleh Walikota adalah Sekretaris Daerah.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Dilakukan dengan pola kerjasama pemerintah swasta (KPS) dan mengacu kepada ketentuan pemanfaatan barang milik Daerah.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Perubahan peruntukan dikenakan sanksi dan denda sesuai ketentuan perundang-undangan tentang tata ruang.

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup Jelas

Pasal 33

Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan” adalah upaya mengembalikan atau memulihkan kondisi fisik dan non fisik kawasan perkotaan agar dapat berfungsi kembali sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rehabilitasi” 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.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rekonstruksi” 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.

Huruf c

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.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “tetap melindungi masyarakat penghuni dilokasi yang sama” bertujuan untuk

memberikan jaminan hak bermukim dengan tanpa mengusur penghuni lama.

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Penunjukan Badan Hukum mengikuti ketentuan pengadaan barang/jasa pemerintah atau sesuai ketentuan lain.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Perumahan yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pengelolaannya masih menjadi kewenangan dan tanggung jawab Badan hukum.

Ayat (3)

Kriteria Rumah tidak layak huni menyesuaikan dengan kriteria yang ditetapkan oleh Walikota.

Ayat (4)

Yang dimaksud “stimulant” adalah “perangsang” bagi warga Tangerang Selatan sehingga dapat memiliki Rumah Sederhana sehat dan layak huni serta disesuaikan dengan urgensi/prioritas dan/atau program Pemerintah Daerah.

## Pasal 42

## Ayat (1)

Yang dimaksud “Setiap Orang” dalam Pasal 42 ayat (1) adalah pemilik dan/atau penghuni Rumah.

## Ayat (2)

Cukup Jelas

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Pasal 43

## Ayat (1)

Yang dimaksud “Setiap Orang” adalah Pemilik dan/atau penghuni Rumah.

## Ayat (2)

Cukup Jelas

## Ayat (3)

Cukup Jelas

## Pasal 44

Cukup Jelas

## Pasal 45

Cukup Jelas

## Pasal 46

## Ayat (1)

Proses dan tahapan penetapan dilakukan oleh satuan kerja perangkat Daerah yang menangani tata ruang, Perumahan dan Permukiman dengan mengacu kepada kriteria kumuh yang dikeluarkan oleh lembaga pemerintah terkait atau sesuai ketentuan Daerah.

## Ayat (2)

Cukup Jelas

## Pasal 47

Cukup Jelas

## Pasal 48

Cukup Jelas

## Pasal 49

Cukup Jelas

## Pasal 50

Cukup Jelas

## Pasal 51

## Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Dana untuk tanggap darurat dapat dialokasikan pada SKPD yang menangani tanggap darurat bencana dan/atau diambil dari dana tidak tersangka pada APBD yang pelaksanaannya melibatkan SKPD teknis yang menangani bangunan dan Perumahan/Permukiman.

Pasal 52

Cukup Jelas

Pasal 53

Cukup Jelas

Pasal 54

Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

Pasal 56

Cukup Jelas

Pasal 57

Huruf a

Dalam rangka penataan dan tertib lingkungan dan Rumah tinggal pada zonasi peruntukan Perumahan yang teridentifikasi berubah fungsi tanpa ijin, Setiap Orang/Badan Hukum yang bersangkutan wajib mengurus ijin peruntukan dan ijin pembangunan sesuai ketentuan.

Huruf b

Pengembang yang telah melakukan serah terima fasilitas umum/fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah sebelum peraturan daerah ini berlaku tetapi belum disertai dokumen kepemilikan tanah dan surat pelepasan hak, maka wajib menyerahkan dokumen kepemilikan tanah serta surat pelepasan hak, atau kewajiban Pemerintah

Daerah untuk memelihara jalan, saluran, PJU termasuk pembiayaannya akan kembali menjadi tanggungjawab pengembang termasuk pembayaran rekening PJU dan pajak bumi atas tanah Prasarana dan Sarana.

Pasal 58

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN NOMOR 50.