



**SALINAN**

BUPATI GIANYAR  
PROVINSI BALI  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN GIANYAR  
NOMOR 8 TAHUN 2021

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GIANYAR,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
  - b. bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang Daerah;
  - c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
  4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
  5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan

Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GIANYAR

dan

BUPATI GIANYAR

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 Kabupaten Gianyar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gianyar
3. Bupati adalah Bupati Gianyar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gianyar, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

6. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran serta masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
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 perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, 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. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai hunian.
10. 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.
11. Kawasan Siap Bangun adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang
12. Lingkungan Siap Bangun adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kawasan Siap Bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

13. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
14. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
15. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai Prasarana, Sarana, Utilitas Umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di Kawasan Perkotaan atau Kawasan Perdesaan.
16. 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.
17. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
18. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
19. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
20. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya Masyarakat.
21. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.
22. Rumah Khusus adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

23. 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.
24. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda-bersama dan tanah bersama.
25. Rumah Tunggal adalah Rumah kediaman yang mempunyai persil sendiri dan salah satu dinding bangunan induknya tidak dibangun tepat pada batas persil.
26. Rumah Deret adalah beberapa tempat kediaman lengkap dimana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat kediaman lain, tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri.
27. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah dan Rumah mewah.
28. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi kebutuhan standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
29. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
30. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
31. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan

Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

32. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
  
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten Gianyar, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Gianyar, rencana struktur ruang wilayah Kabupaten Gianyar, rencana pola ruang wilayah Kabupaten Gianyar, penetapan kawasan strategis kabupaten Gianyar, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Gianyar, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Gianyar.
  
34. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Gianyar yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten Gianyar yang dilengkapi dengan Peraturan Zonasi Kabupaten Gianyar.
  
35. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
  
36. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan

dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.

37. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif Masyarakat.
38. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
39. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tunggal dan Rumah Deret yang dibuat dihadapan Notaris.
40. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah Susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
41. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah,

dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP.

42. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
43. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
44. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
45. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
46. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
47. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
48. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
49. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

50. 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.
51. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman baik yang berasal dari dana Masyarakat, tabungan Perumahan maupun sumber dana lainnya.
52. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/ jalur dan/ atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
53. Peremajaan adalah upaya pembongkaran sebagian atau keseluruhan Lingkungan Perumahan dan Permukiman dan kemudian di tempat yang sama dibangun Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan dan permukiman baru yang lebih layak dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

## Bagian Kedua Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup

### Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dengan dukungan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memadai.

### Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan Perumahan yang aman, sehat, serasi dan berkelanjutan, yang berlandaskan *tri hita karana*;
- b. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. mengembangkan peran pemangku kepentingan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk penyediaan Rumah yang didukung dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- d. meningkatkan pelayanan kepada Masyarakat dan menjamin kepastian hukum bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh;
- e. peran Masyarakat; dan
- f. pendanaan.

## BAB II

### PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

### Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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 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 (2) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (4) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilaksanakan sesuai dengan RTRW dan RDTR.
- (5) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi persyaratan perizinan dari Pemerintah Daerah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (6) Untuk memperoleh izin Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Penyelenggara Perumahan terlebih dahulu harus mendapat rekomendasi teknis dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### Pasal 6

- (1) Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (2) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian, meliputi:
  - a. Rumah Komersial;
  - b. Rumah Umum;

- c. Rumah Khusus;
  - d. Rumah Swadaya; dan
  - e. Rumah Negara.
- (3) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan, meliputi:
- a. Rumah Tunggal;
  - b. Rumah Deret; dan
  - c. Rumah Susun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis dan bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

## Bagian Kedua

### Perencanaan Perumahan

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 7

- (1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang mengacu pada dokumen RKP.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

- (4) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

#### Pasal 8

- (1) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup :
  - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
  - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
  - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - d. program pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dilakukan dalam bentuk rencana :
  - a. pembangunan dan pengembangan;
  - b. pembangunan baru; atau
  - c. pembangunan kembali.

#### Pasal 9

- (1) Perencanaan Perumahan terdiri atas :
  - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
  - b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Perencanaan Perumahan merupakan bagian dari perencanaan Permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kawasan Perkotaan atau Kawasan Perdesaan.
- (3) Perencanaan Perumahan mencakup Rumah sederhana, Rumah menengah, dan/atau Rumah mewah.

## Paragraf 2

### Perencanaan dan Perancangan Rumah

#### Pasal 10

- (1) Perencanaan dan perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a dilakukan untuk :
  - a. menciptakan Rumah yang layak huni;
  - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh Masyarakat dan Pemerintah; dan
  - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk menciptakan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka mewujudkan Rumah yang sehat, aman, dan teratur.
- (3) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan Rumah bagi Masyarakat.
- (4) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

#### Pasal 11

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.

- (2) Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan Rumah.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 12

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

### Pasal 13

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Paragraf 3

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

### Pasal 14

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) 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.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk :
  - a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
  - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk :
  - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan

b. membangun Rumah.

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b 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 meliputi:
  - a. jaringan jalan;
  - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
  - c. penyediaan air minum;
  - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
  - 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.

#### Pasal 16

Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman melakukan pengawasan terhadap standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

#### Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi dibidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### Bagian Ketiga

#### Pembangunan Perumahan

##### Paragraf 1

##### Umum

#### Pasal 18

- (1) Pembangunan Perumahan meliputi :
- a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau

b. peningkatan kualitas Perumahan.

- (2) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Pembangunan Perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (4) Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.
- (5) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 19

- (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 20

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang, Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.
- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

#### Pasal 21

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi:
  - a. Perumahan skala besar; dan
  - b. Perumahan selain skala besar.
- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

#### Pasal 22

Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) harus memenuhi kriteria :

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

#### Pasal 23

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, merupakan tempat Rumah Umum dibangun.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
  - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, harus dilaksanakan dalam 1 (satu) Daerah.
- (4) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.

#### Pasal 24

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, 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 Peraturan Bupati.

#### Pasal 25

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c, merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
  - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas :
    1. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
    2. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
    3. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.
- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:
- a. Kawasan Perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;

- b. Kawasan Perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau
- c. Kawasan Perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

#### Pasal 26

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah Deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
  - a. bentuk Rumah Susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
  - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
- (2) Penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Paragraf 2

#### Pembangunan Rumah

#### Pasal 27

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun.
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan RTRW.

- (3) Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah Umum milik dan Rumah Komersial milik yang berbentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan Rumah Susun.
- (5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - e. keterbanguan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
- (7) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan :
  - a. Rumah Umum;
  - b. Rumah Khusus; dan
  - c. Rumah Negara.
- (2) Pembangunan Rumah Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dibiayai melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

- (3) Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi barang milik Negara/Daerah dikelola sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 29

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
- a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
  - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

#### Paragraf 3

#### Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

#### Pasal 30

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
  - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
  - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Setiap Orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (5) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan secara bertahap.
- (6) Ketentuan mengenai penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Paragraf 4

#### Peningkatan Kualitas Perumahan

#### Pasal 31

- (1) Peningkatan kualitas Perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/ atau Setiap Orang.
- (2) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penurunan kualitas Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

#### Bagian Keempat

#### Pemanfaatan Perumahan

#### Pasal 32

Pemanfaatan Perumahan meliputi :

- a. pemanfaatan Rumah;
- b. pemanfaatan Prasarana, dan Sarana Perumahan; dan

- c. pelestarian Rumah, Perumahan, serta prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 33

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (3) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus sesuai zonasi yang tertuang dalam RDTR.

#### Pasal 34

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan dimaksud dalam Pasal 32 huruf b dilakukan :

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

#### Bagian Kelima

#### Pengendalian Perumahan

#### Pasal 35

- (1) Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.

(2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:

- a. perizinan;
- b. penertiban; dan/atau
- c. penataan.

#### Pasal 36

(1) Pemerintah Daerah dapat membentuk atau menunjuk satuan kerja Perangkat Daerah untuk melaksanakan pengendalian Perumahan.

(2) Pembentukan atau penunjukan Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 37

(1) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian izin yang efektif dan efisien.

(2) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

(3) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

### Pasal 38

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan Perumahan dengan rencana tata ruang wilayah, perencanaan perumahan, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan lain sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin pembangunan Perumahan yang layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.

### Pasal 39

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertifikat laik fungsi.
- (2) Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

### BAB III

# PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

## Bagian Kesatu

### Umum

#### Pasal 40

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak Setiap Orang atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.
- (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.
- (4) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan berdasarkan kondisi budaya, sosial dan ekonomi Daerah serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 41

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi:
  - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
  - b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan

Perkotaan;

- d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
  - e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
  - f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; dan
  - g. lembaga yang mengkoordinasikan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 42

- (1) Penyelenggaraan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dilakukan melalui :
- a. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan; atau
  - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan dan perdesaan;

- b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
  - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
  - d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
  - e. pencegahan tumbuhnya lingkungan dan kawasan kumuh;
  - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
  - g. peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan; dan
  - h. pengurangan kesenjangan antara Kawasan Perkotaan dan Perdesaan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup :
- a. penyediaan lokasi Permukiman;
  - b. penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Permukiman; dan
  - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

#### Pasal 43

- (1) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara :
- a. rehabilitasi;
  - b. rekonstruksi; atau
  - c. Peremajaan.
- (3) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap melindungi hak penghuni untuk

dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 44

- (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 oleh Bupati sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 45

Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan :

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan; dan
- d. pengendalian.

#### Bagian Kedua

#### Perencanaan Kawasan Permukiman

#### Pasal 46

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan RTRW.
- (2) Perencanaan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Setiap Orang.

- (4) Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup:
- a. peningkatan sumber daya perkotaan dan perdesaan;
  - b. mitigasi bencana; dan
  - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

#### Pasal 47

- (1) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (2) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. kebijakan dan strategi pengembangan dan Pembangunan Kawasan Permukiman;
  - b. rencana Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
  - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan Kawasan Permukiman.
- (3) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan serta rencana induk disetiap sektor.
- (4) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Bupati.

- (5) Penyusunan, penetapan, dan peninjauan kembali rencana Kawasan Permukiman berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Pembangunan Kawasan Permukiman  
Pasal 48

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RKP yang telah ditetapkan.
- (2) Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
- (3) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas:
  - a. Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan: dan
  - b. Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Bagian Keempat  
Pemanfaatan Kawasan Permukiman  
Pasal 49

- (1) Pemanfaatan Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
  - a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan

- fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW;  
dan
- b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan.
  - (3) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Pengendalian Kawasan Permukiman  
Pasal 50

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Lingkungan Hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan Lingkungan Hunian perkotaan dilaksanakan pada :
  - a. pengembangan perkotaan; atau
  - b. perkotaan baru.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan Lingkungan Hunian perdesaan dilaksanakan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi,

sosial, dan/atau budaya perdesaan.

- (5) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau setiap orang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta kewenangan Pemerintah Daerah.

## BAB IV

### PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

#### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 51

- (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 per orang an .
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang.
- (4) Perbaikan oleh Pemerintah Daerah dilakukan terhadap Rumah umum yang dinilai tidak layak huni dan bagi korban bencana alam.

#### Bagian Kedua

## Pemeliharaan

### Pasal 52

- (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 kewenangannya.
- (3) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

## Bagian Ketiga

### Perbaikan

### Pasal 53

- (1) Perbaikan Rumah 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 kewenangannya.
- (3) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, atau Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana, atau Utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

## BAB V

### PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

#### Pasal 54

- (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 anggota Masyarakat 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.
- (4) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada ayat 3 diatur dengan Peraturan Daerah.

## BAB VI

### PERAN MASYARAKAT

#### Pasal 55

- (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) 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;
- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi dibidang 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 Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. asosiasi profesi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha Penyelenggaraan 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.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta Masyarakat dan pembentukan forum diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII  
PENDANAAN  
Pasal 56

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VIII  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 57

- (1) Setiap orang dan/atau Badan Hukum yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2), Pasal 17 ayat (2), Pasal 19 ayat (1), dan Pasal 30 ayat (1) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan usaha;

- c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan/atau
  - d. denda administratif.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap.
- (4) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB IX  
KETENTUAN PERALIHAN  
Pasal 58

- (1) Perumahan yang telah terbangun dan belum melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, harus melaksanakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah paling lama 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- (2) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum diserahkan dan/atau ditelantarkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 45 Tahun 2020 tentang Pembangunan Perumahan di Kabupaten Gianyar (Berita Daerah Kabutapaten Gianyar Tahun 2020 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 58 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 45 Tahun 2020 tentang Pembangunan Perumahan di Kabupaten Gianyar (Berita Daerah Kabutapaten Gianyar Tahun 2021 Nomor 58), dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daaerah ini.

Pasal 60

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gianyar  
pada tanggal 1 Desember 2021  
BUPATI GIANYAR,  
ttd

I MADE MAHAYASTRA

Diundangkan di Gianyar  
pada tanggal 1 Desember 2021  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GIANYAR,

ttd

I MADE GEDE WISNU WIJAYA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GIANYAR TAHUN 2021 NOMOR  
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN GIANYAR PROVINSI BALI :  
(9,63/2021)

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM  
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN GIANYAR,**



**Drs. I Ketut Sedana, MAP.**  
Pembina Tk. I (IV/b)  
NIP. 19731117 199311 1 001

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN GIANYAR  
NOMOR 8 TAHUN 2021  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Negara Indonesia sebagaimana diidealkan dan dicita-citakan oleh *the founding fathers* adalah sebagai Negara Kesejahteraan (*Welfare Staat*). Negara kesejahteraan adalah suatu negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi sebagai berikut:

*“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebagsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.*

Negara Indonesia juga merupakan negara hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yaitu: *“Negara Indonesia adalah negara hukum”*. Dalam negara Hukum, hukum hendaknya dapat dipahami dan dikembangkan sebagai satu kesatuan sistem. Apalagi, negara hendak dipahami sebagai suatu konsep hukum, yaitu sebagai Negara Hukum. Dalam hukum sebagai suatu kesatuan sistem terdapat :

1. elemen kelembagaan (elemen institusional);

2. elemen kaedah aturan (elemen instrumental); dan
3. elemen perilaku para subjek hukum yang menyanggah hak dan kewajiban yang ditentukan oleh norma aturan itu (elemen subjektif dan kultural).

Ketiga elemen sistem hukum itu mencakup:

- a. kegiatan pembuatan hukum (*law making*)
- b. kegiatan pelaksanaan atau penerapan hukum (*law administrating*), dan
- c. kegiatan peradilan atas pelanggaran hukum (*law adjudicating*).

Supremasi hukum dikenal juga dengan “*the rule of law*” yang diartikan sebagai “*the governance not by man but by law*”, pemerintahan oleh hukum, bukan oleh manusia; bukan hukumnya yang memerintah, karena hukum itu hanyalah kaedah atau pedoman dan sekaligus sarana atau alat, tetapi harus ada manusianya yang menjalankan dan melaksanakannya secara konsisten berdasarkan hukum, dan tidak sekehendak atau sewenang-wenang.

Gagasan negara hukum (*konstitutionalisme*) tersebut, maka negara perlu campur tangan karena hal itu menjadi kewajiban negara untuk menjamin hak setiap orang mendapatkan keadilan. Dengan kata lain, negara harus menjamin terselenggaranya bantuan hukum kepada orang miskin atau orang yang tidak mampu sehingga tidak ada yang luput dari akses keadilan yang merupakan amanat konstitusi.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal**, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.* Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan **kebutuhan dasar manusia**, dan yg mempunyai peran yg sangat strategis dlm pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia, sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab

tersebut maka Pemerintah mengundangkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Terkait dengan hak bertempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Gianyar sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan-perumahan yang terjangkau dan murah. Hal ini juga merupakan program pemerintah untuk memberikan perumahan yang laik bagi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan:

- a. *bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;*
- b. *bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;*

Dengan demikian, hadirnya perumahan-perumahan tersebut dapat diterima dengan baik karena tentu berkaitan erat dengan program Pemerintah dan juga kebutuhan masyarakat akan perumahan yang laik dan baik akan terpenuhi. Kehadiran dan keberadaan perumahan khususnya di Kabupaten Gianyar perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan angka 2 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. pada ketentuan angka 5 Pasal 1 menyatakan Permukiman yaitu 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 di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan angka 3 Pasal 1 Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar 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.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di berbagai sektor yang terjadi di Kabupaten Gianyar telah menimbulkan banyaknya perumahan dan permukiman yang berdiri sebagai upaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Pertumbuhan Permukiman yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang Perumahan dan Permukiman sehingga perlu ditata dan dilakukan inventarisasi asset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Penataan permukiman bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang, Perumahan, dan Permukiman, sekaligus rangka 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.

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat

daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan permukiman tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Atas dasar pemikiran tersebut di atas, maka Pemerintah Kabupaten Gianyar melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan melaksanakan kegiatan berupa Menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas

Ayat (6)

cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

cukup jelas

Ayat (2)

cukup jelas

Pasal 9

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 diluar 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, dana tap, serta kebutuhan anggarannya.

Huruf b

Cukup Jelas

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Rumah yang layak huni” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan,

dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan “tata bangunan dan lingkungan” adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan, atau melestarikan bangunan dan lingkungan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan perbaikan bangunan gedung dan lingkungan.

Ayat (2)

cukup jelas

Ayat (3)

cukup jelas

Ayat (4)

cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “setiap orang yang memiliki keahlian” adalah setiap orang yang memiliki sertifikat keahlian yang dibuktikan dengan sertifikat atau bukti kompetensi.

Ayat (2)

cukup jelas

Ayat (3)

cukup jelas

Ayat (4)

cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

#### Pasal 13

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

#### Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH). Yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan utilitas umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf b

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “rencana penyediaan kaveling tanah” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar

perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum  
untuk perumahan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Ayat (6)

cukup jelas.

Ayat (7)

cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perumahan skala besar” adalah perumahan yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.

Huruf b

Cukup Jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

#### Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

#### Pasal 25

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

#### Pasal 26

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

#### Pasal 27

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Ayat (6)

cukup jelas.

Ayat (7)

cukup jelas.

#### Pasal 28

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

#### Pasal 29

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

#### Pasal 30

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “rencana” adalah rencana lokasi dan rencana teknis yang meliputi rencana jumlah dan jenis prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang terintegrasi dengan perumahan yang sudah ada serta lingkungan hunian lainnya. Yang dimaksud dengan “rancangan” adalah desain teknis untuk mewujudkan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Ayat (6)

cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Pengendalian perumahan dimaksudkan untuk menjaga dan meningkatkan kualitas perumahan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, sekaligus mencegah terjadinya penurunan kualitas dan terjadinya pemanfaatan yang tidak sesuai.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perizinan” adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui pemberian arahan dalam bentuk perizinan yang antara lain meliputi izin mendirikan bangunan dan izin penghunian.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “penertiban” adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunan dan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan Peraturan Perundang – undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “penataan” adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

Pasal 36

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan pembangunan kembali lingkungan hunian pedesaan” adalah upaya mengembalikan atau memulihkan kondisi fisik dan non fisik kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan agar dapat berfungsi kembali sesuai ketentuan Peraturan Perundang –undangan.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rehabilitasi” adalah pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan atau lingkungan hunian pedesaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru 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 atau lingkungan hunian perkotaan atau lingkungan hunian pedesaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sarana utama menumbuhkembangkan 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 dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “tetap melindungi masyarakat penghuni di lokasi yang sama” bertujuan untuk memberikan jaminan hak bermukim dengan tanpa menggusur penghuni lama.

Pasal 44

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas

Ayat (3)

cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

#### Pasal 54

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

#### Pasal 55

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Ayat (5)

cukup jelas.

#### Pasal 56

Cukup jelas.

#### Pasal 57

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Ayat (3)

cukup jelas.

Ayat (4)

cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

cukup jelas.

Ayat (2)

cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GIANYAR NOMOR 8