



**SALINAN**

**WALI KOTA MADIUN**

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN

NOMOR 16 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2017  
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MADIUN,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan, penghidupan dan bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, serta menjamin kepastian bermukim;
  - b. bahwa untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, serta menjamin kepastian bermukim, perlu dilakukan penataan perumahan dan kawasan permukiman guna mewujudkan keterpaduan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan Pemerintah Daerah, swasta, dan masyarakat sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - c. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipandang sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga perlu diubah;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang NR 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Undang-Undang Nomor 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

10. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6617);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
22. 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 2019 Nomor 157);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);
24. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);

25. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);
26. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 10/D);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MADIUN  
dan  
WALI KOTA MADIUN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2017 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

#### Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 10/D) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan angka 10, angka 11, angka 14, angka 16, dan angka 27 Pasal 1 diubah, dan disisipkan 2 (dua) angka di antara angka 25 dan angka 26 yakni angka 25a dan 25b, serta ditambahkan 6 angka yakni angka 41, angka 42, angka 43, angka 44, angka 45, dan angka 46, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Madiun.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Madiun.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Madiun.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Madiun.

7. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Madiun.
8. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
9. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
10. 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.
11. 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.
12. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.
13. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
14. 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.
15. 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.

16. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
17. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
18. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
19. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
21. 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.
22. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual di atas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual di atas harga jual rumah sederhana dan di bawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 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.
25. 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.
- 25a. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

- 25b. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
26. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan penghuninya.
27. Hunian Berimbang adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
28. 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.
29. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. 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.
31. 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.
32. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
33. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba 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.

34. 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.
35. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
36. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
37. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
38. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
39. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Amdal adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
40. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta termuat dalam perizinan berusaha, atau persetujuan pemerintah pusat atau pemerintah daerah.
41. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat 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 di hadapan notaris.

42. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan 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 perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli.
  43. 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.
  44. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
  45. 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.
  46. 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 rencana kawasan permukiman.
2. Ketentuan ayat (2) Pasal 5 dihapus, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 5

- (1) Pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh Wali Kota terhadap aspek:
  - a. perencanaan;
  - b. pengaturan;
  - c. pengendalian; dan
  - d. pengawasan.
- (2) Dihilangkan.

3. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
- (2) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
  - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
  - b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaksanakan dengan Hunian Berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi Rumah Sederhana dan/atau Rumah Susun Umum.
- (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian dari perencanaan permukiman.
- (5) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Rumah Sederhana;
  - b. Rumah Menengah; dan/atau
  - c. Rumah Mewah.
- (6) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen RP3 yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengacu pada dokumen RKP.
- (7) Dokumen RP3 disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (8) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan oleh Wali Kota dan ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

- (9) Dokumen RP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mencakup antara lain:
    - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
    - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
    - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
    - d. program pembangunan dan pemanfaatan.
  - (10) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:
    - a. pembangunan dan pengembangan;
    - b. pembangunan baru; atau
    - c. pembangunan kembali.
4. Ketentuan Pasal 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (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.
5. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 17

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.

- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah, yang 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 elektrikal, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
6. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 18

- (1) Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.
- (2) Perencanaan Perumahan wajib mencantumkan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) Pengawasan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Di antara Pasal 18 dan Pasal 19 disisipkan 7 (tujuh) Pasal, yakni Pasal 18A, Pasal 18B, Pasal 18C, Pasal 18D, Pasal 18E, Pasal 18F, Pasal 18G, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18A

- (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 18B

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18A 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 18C

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18A 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 atas 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.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Hunian Berimbang diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 18D

Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18A ayat (1) harus memenuhi kriteria:

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

#### Pasal 18E

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18D huruf a merupakan tempat Rumah Umum dibangun.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Lokasi pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (4) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilaksanakan dalam wilayah Daerah.
- (5) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan secara bersamaan.

#### Pasal 18F

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18D huruf b terdiri atas:
  - a. Rumah Mewah;
  - b. Rumah Menengah; dan/atau
  - c. Rumah Sederhana.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga jual Rumah Mewah, Rumah Menengah, dan/atau Rumah Sederhana diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 18G

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18D huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah Mewah, Rumah Menengah, dan Rumah Sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah Mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah Menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana.
- (3) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
  - a. 1 (satu) Rumah Mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah Menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana;
  - b. 1 (satu) Rumah Mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana; atau
  - c. 2 (dua) Rumah Menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana.
- (4) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) terdiri atas Rumah Sederhana subsidi dan Rumah Sederhana nonsubsidi dengan perbandingan 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.

8. Ketentuan Pasal 21 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (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) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Setiap Orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan diatur sebagai berikut:
  - a. untuk pembangunan perumahan paling sedikit 5 (lima) kaveling wajib menyediakan jalan dan saluran;
  - b. untuk pembangunan perumahan paling sedikit 6 (enam) kaveling sampai dengan 15 (lima belas) kaveling wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah yang dimohonkan; dan
  - c. untuk pembangunan perumahan paling sedikit 16 (enam belas) kaveling sampai dengan 99 (sembilan puluh sembilan) kaveling wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas tanah yang dimohonkan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

9. Di antara Pasal 21 dan Pasal 22 disisipkan 3 (tiga) Pasal, yakni Pasal 21A, Pasal 21B, dan Pasal 21C, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21A

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dapat dilakukan oleh Setiap Orang.
- (2) Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21B

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) 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 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 21C

- (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 di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

10. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus memenuhi standar:
  - a. ketentuan umum; dan
  - b. standar teknis.
- (2) Ketentuan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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*.
- (3) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. standar Prasarana;
  - b. standar Sarana; dan
  - c. standar Utilitas Umum.

- (4) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit terdiri atas:
  - a. jaringan jalan;
  - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
  - c. tempat pembuangan sampah;
  - d. air bersih;
  - e. pengelolaan air limbah atau dengan sistem komunal;
  - f. sumur resapan dan biopori;
  - g. penyediaan air minum; dan
  - h. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi.
- (5) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b paling sedikit terdiri atas:
  - a. ruang terbuka hijau; dan
  - b. sarana umum.
- (6) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, paling sedikit terdiri atas:
  - a. jaringan listrik; dan
  - b. jaringan telepon.
- (7) Persyaratan standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan jenis sarana yang akan disediakan berdasarkan luas lahan.
- (8) Sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b yang wajib disediakan oleh Setiap Orang berupa lahan pemakaman dengan luasan paling sedikit 2% (dua persen) dari total luas lahan Perumahan.
- (9) Lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dengan proporsi paling sedikit 70% (tujuh puluh persen) tutupan hijau dan sisanya berupa tutupan nonhijau ramah lingkungan.

11. Di antara Pasal 26 dan Pasal 27 disisipkan 4 (empat) Pasal, yakni Pasal 26A, Pasal 26B, Pasal 26C, dan Pasal 26D, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 26A

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau Rumah Susun.

- (2) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (3) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Setiap Orang, pemerintah, dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (5) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB.
- (6) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku untuk Rumah Umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan Rumah Susun.
- (7) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (8) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
- (9) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas:
  - a. Pemasaran; dan
  - b. PPJB.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (9) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 26B

- (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 daerah.
- (3) Rumah Khusus dan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 26C

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26B ayat (1), Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
  - a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
  - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

#### Pasal 26D

Dalam melaksanakan tanggung jawab pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26B ayat (1) huruf a Pemerintah Daerah dapat membentuk badan.

12. Ketentuan Pasal 33 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

- (1) Penghunian Rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah.
- (2) Penghunian Rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit mencantumkan ketentuan sebagai berikut:
  - a. hak dan kewajiban;
  - b. jangka waktu;
  - c. besarnya harga sewa; dan
  - d. kondisi *force majeure*.
- (4) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.
- (5) Harga sewa bagi rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan oleh Wali Kota sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Wali Kota harus tetap memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

13. Ketentuan Pasal 34 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

- (1) Penghunian Rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah.

- (2) Penghunian Rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penghuni Rumah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara bukan sewa diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

14. Ketentuan ayat (2) Pasal 36 diubah, sehingga Pasal 36 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 36

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang kota, dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf b dilakukan melalui permohonan pengajuan PBG kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf c dilakukan melalui sertifikat laik fungsi bangunan gedung dan pengawasan terhadap pemanfaatan rumah untuk fungsi hunian serta kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.

15. Ketentuan Pasal 37 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 37

- (1) Pengendalian Perumahan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a meliputi:
  - a. pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka KKPR;
  - b. PBG; dan
  - c. sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (2) Ketentuan mengenai PBG dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

16. Ketentuan Pasal 38 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Pengendalian Perumahan dalam bentuk penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf b dilakukan melalui pengawasan terhadap pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang dan belum mendapatkan PBG dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (2) Dalam hal pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang dan belum mendapatkan PBG dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung, Pemerintah Daerah berhak memberikan sanksi administratif.

17. Ketentuan ayat (1) Pasal 79 diubah, sehingga Pasal 79 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 79

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf c dilakukan setelah Badan Hukum memperoleh KKPR.
- (2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah setelah tercapai kesepakatan bersama.
- (3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

18. Ketentuan Pasal 90 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 90

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan Rumah, Perumahan, dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

19. Ketentuan Pasal 94 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 94

- (1) Setiap Orang atau Badan Hukum yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (6), Pasal 13 ayat (3), Pasal 15 ayat (2), Pasal 16 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 17 ayat (1), Pasal 18 ayat (2), Pasal 18A ayat (1) dan ayat (3), Pasal 18B ayat (1), Pasal 18D, Pasal 18E ayat (2), ayat (4), dan ayat (5), Pasal 20, Pasal 21 ayat (4), Pasal 21A, Pasal 21B, Pasal 21C, Pasal 22, Pasal 25 ayat (2), Pasal 26A ayat (2) dan ayat (4), Pasal 27, Pasal 28, Pasal 30 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 45 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 79 ayat (4), Pasal 86, dan Pasal 90 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
  - g. pembatasan kegiatan berusaha;
  - h. pembekuan dan pencabutan PBG;
  - i. pembekuan dan pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
  - j. perintah pembongkaran bangunan rumah;
  - k. pembekuan dan pencabutan izin usaha;
  - l. pengawasan;
  - m. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - n. pencabutan insentif;
  - o. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - p. penutupan lokasi.

- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap Orang yang tidak dapat menyediakan lahan pemakaman sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (8), diwajibkan untuk memberikan penggantian lahan yang luasnya setara dengan 2% (dua persen) dari total luas lahan di dalam Perumahan.
- (5) Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan sanksi pembekuan dan pencabutan izin usaha dikenakan sanksi administratif tambahan berupa pembekuan dan pencabutan izin usaha paling lama 2 (dua) tahun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

20. Di antara ketentuan Pasal 94 dan Pasal 95 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 94A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 94A

- (1) Untuk Perumahan yang sudah terbangun paling sedikit 5 (lima) kaveling, apabila belum memenuhi jalan dan saluran sesuai Peraturan Daerah ini maka pihak penyelenggara Perumahan wajib memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat (4) huruf a.
- (2) Untuk Perumahan yang sudah terbangun dengan jumlah 6 (enam) sampai dengan 15 (lima belas) kaveling, apabila belum memenuhi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai Peraturan Daerah ini maka pihak penyelenggara Perumahan wajib memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat (4) huruf b.
- (3) Untuk Perumahan yang sudah terbangun dengan jumlah 16 (enam belas) sampai dengan 99 (sembilan puluh sembilan) kaveling, apabila belum memenuhi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai Peraturan Daerah ini maka pihak penyelenggara Perumahan wajib memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat (4) huruf c.
- (4) Pemenuhan kewajiban atas ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) harus diserahkan ke Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Madiun.

Ditetapkan di Madiun  
pada tanggal 13 November 2025

WALI KOTA MADIUN,

ttd

MAIDI

Diundangkan di Madiun  
pada tanggal 13 November 2025

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

SOEKO DWI HANDIARTO

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN  
TAHUN 2025 NOMOR 11/D

Salinan sesuai dengan aslinya  
a.n. Sekretaris Daerah,  
u.b.  
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.  
Pembina (IV/a)  
NIP 198212132006042009

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN NOMOR 322-17/2024

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN  
NOMOR 16 TAHUN 2025  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 15 TAHUN 2017  
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Untuk mencapai tujuan negara yang menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana tercantum dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, telah terbit Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan. Atas dasar peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengalami perubahan.

Selain itu juga telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur substansi baru terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

- a. standar perencanaan dan perancangan Rumah;
- b. standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. Hunian Berimbang;
- d. PPJB;
- e. pengendalian Perumahan; dan
- f. sanksi administratif.

Standar perencanaan dan perancangan Rumah dan standar perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilaksanakan melalui penyesuaian nomenklatur terhadap izin mendirikan bangunan menjadi PBG, perubahan nomenklatur persyaratan menjadi standar, serta penyederhanaan penataan kewenangan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan norma, standar, pedoman, dan kriteria yang diatur oleh Pemerintah Pusat.

Dalam rangka pemenuhan penyediaan Perumahan bagi MBR diatur bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang. Sebagai langkah strategis, diatur alternatif pemenuhan kewajiban pemenuhan Hunian Berimbang bagi pelaku pembangunan, yakni dengan adanya konversi ke dalam bentuk Rumah Susun Umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang juga memberikan perlindungan terhadap konsumen melalui penguatan pengaturan PPJB. Terdapat 2 (dua) substansi pokok yakni Pemasaran dan PPJB yang masing-masing memiliki persyaratan.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang memberikan perubahan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu dilakukan perubahan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ditujukan untuk melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan, dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

##### Pasal 1

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 5

Cukup jelas.

#### Angka 3

##### Pasal 13

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 15

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 17

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 18

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 18A

Cukup jelas.

Pasal 18B

Cukup jelas.

Pasal 18C

Cukup jelas.

Pasal 18D

Cukup jelas.

Pasal 18E

Cukup jelas.

Pasal 18F

Cukup jelas.

Pasal 18G

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 21

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 21A

Cukup jelas.

Pasal 21B

Cukup jelas.

Pasal 21C

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 22

Cukup jelas.

Angka 11  
Pasal 26A  
Cukup jelas.  
Pasal 26B  
Cukup jelas.  
Pasal 26C  
Cukup jelas.  
Pasal 26D  
Cukup jelas.

Angka 12  
Pasal 33  
Cukup jelas.

Angka 13  
Pasal 34  
Cukup jelas.

Angka 14  
Pasal 36  
Cukup jelas.

Angka 15  
Pasal 37  
Cukup jelas.

Angka 16  
Pasal 38  
Cukup jelas.

Angka 17  
Pasal 79  
Cukup jelas.

Angka 18  
Pasal 90  
Cukup jelas.

Angka 19  
Pasal 94  
Cukup jelas.

Angka 20  
Pasal 94A  
Cukup jelas.

Pasal II  
Cukup jelas.