



WALIKOTA MADIUN
PROVINSI JAWA TIMUR
SALINAN
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 45 TAHUN 2018
TENTANG
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN KUMUH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MADIUN,

- Menimbang** :
- a. bahwa Pemerintah Daerah menjamin hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat dengan melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Kota Madiun perlu mencegah dan meningkatkan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara terencana, terpadu, profesional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh;

- 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 Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan Nomor 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 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
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);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
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);
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);

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);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
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 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
13. 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);
14. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
17. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2011 Nomor 2/E);
18. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 10 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2016 Nomor 1/B);
19. 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);
20. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 10/D);
21. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 14 Tahun 2017 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 9/D);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MADIUN

dan

WALIKOTA MADIUN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KUMUH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Walikota adalah Walikota Madiun.
4. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. 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.
6. 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.
7. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
8. 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.
9. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
10. 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.
11. Pencegahan adalah tindakan yang dilakukan untuk menghindari tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru.

12. Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta prasarana, sarana dan utilitas umum.
13. Pemugaran adalah kegiatan yang dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni.
14. Peremajaan adalah kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.
15. Pemukiman Kembali adalah kegiatan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi perumahan kumuh atau permukiman kumuh yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana.
16. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk memperoleh rumah susun umum.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
18. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
19. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
20. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

21. 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.
22. Kearifan Lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
23. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
24. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
25. Kelompok Swadaya Masyarakat adalah kumpulan orang yang menyatukan diri secara sukarela dalam kelompok dikarenakan adanya ikatan pemersatu, yaitu adanya visi, kepentingan, dan kebutuhan yang sama, sehingga kelompok tersebut memiliki kesamaan tujuan yang ingin dicapai bersama.
26. Masyarakat adalah orang perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai acuan bagi Pemerintah Daerah dan setiap orang dalam penyelenggaraan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru dalam mempertahankan perumahan dan permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya; dan
- b. meningkatkan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh dalam mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. kriteria dan tipologi perumahan dan permukiman kumuh;
- b. pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru;
- c. peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh;
- d. pola penanganan;
- e. pola kemitraan, peran masyarakat, dan kearifan lokal;
- f. penyediaan tanah; dan
- g. pendanaan dan sistem pembiayaan.

BAB IV

KRITERIA DAN TIPOLOGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu

Kriteria Perumahan dan Permukiman Kumuh

Pasal 5

- (1) Kriteria perumahan dan permukiman kumuh merupakan kriteria yang digunakan untuk menentukan kondisi kekumuhan pada suatu perumahan dan permukiman.

- (2) Kriteria perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau dari:
- a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.

Pasal 6

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a meliputi:
- a. ketidakteraturan bangunan;
 - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang; dan/atau
 - c. kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat.
- (2) Ketidakteraturan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman:
- a. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
 - b. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit pengaturan blok lingkungan, kaveling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.

- (3) Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman dengan:
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL); dan/atau
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam Rencana Detil Tata Ruang (RDTR), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (4) Kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis.
- (5) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
 - a. pengendalian dampak lingkungan;
 - b. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, di atas dan/atau di bawah air, di atas dan/atau di bawah prasarana/sarana umum;
 - c. keselamatan bangunan gedung;
 - d. kesehatan bangunan gedung;
 - e. kenyamanan bangunan gedung; dan
 - f. kemudahan bangunan gedung.

Pasal 7

- (1) Dalam hal Daerah belum memiliki Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), maka penilaian ketidakteraturan dan kepadatan bangunan dilakukan dengan merujuk pada persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara.

- (2) Dalam hal bangunan gedung tidak memiliki IMB dan persetujuan mendirikan bangunan untuk jangka waktu sementara, maka penilaian ketidakteraturan dan kepadatan bangunan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 8

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b mencakup:
 - a. jaringan jalan lingkungan yang tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman; dan/atau
 - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.
- (2) Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi sebagian lingkungan perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan.
- (3) Kualitas permukaan jalan lingkungan yang buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan.

Pasal 9

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c mencakup:
 - a. ketidaktersediaan akses aman air minum; dan/atau
 - b. tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu sesuai standar yang berlaku.
- (2) Ketidaktersediaannya akses aman air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memenuhi syarat kesehatan.

- (3) Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 liter/orang/hari.

Pasal 10

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mencakup:
 - a. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan;
 - b. ketidakterediaan drainase;
 - c. tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan;
 - d. tidak dipelihara sehingga terjadi akumulasi limbah padat dan cair di dalamnya; dan/atau
 - e. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk
- (2) Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm selama lebih dari 2 (dua) jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun.
- (3) Ketidakterediaan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana saluran tersier dan/atau saluran lokal tidak tersedia.
- (4) Tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi dimana saluran lokal tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
- (5) Tidak dipelihara sehingga terjadi akumulasi limbah padat dan cair di dalamnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan kondisi dimana pemeliharaan saluran drainase tidak dilaksanakan baik berupa:
 - a. pemeliharaan rutin; dan/atau
 - b. pemeliharaan berkala.

- (6) Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan kondisi dimana kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.

Pasal 11

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e mencakup:
 - a. sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku; dan/atau
 - b. prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (2) Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri dari kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.
- (3) Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada perumahan atau permukiman dimana:
 - a. kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik; atau
 - b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

Pasal 12

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f meliputi:
 - a. prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis;

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

Pasal 13

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf g mencakup ketidaktersediaan:
 - a. prasarana proteksi kebakaran; dan/atau
 - b. sarana proteksi kebakaran.
- (2) Ketidaktersediaan prasarana proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran yang meliputi:
 - a. pasokan air yang diperoleh dari sumber alam maupun buatan;
 - b. jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran; dan/atau
 - d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.
- (3) Ketidaktersediaan sarana proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain terdiri dari:
 - a. Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
 - b. kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. mobil tangga sesuai kebutuhan; dan/atau
 - d. peralatan pendukung lainnya.

Bagian Kedua

Tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh

Pasal 14

- (1) Tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh merupakan pengelompokan Perumahan dan Permukiman Kumuh berdasarkan letak lokasi secara geografis.
- (2) Tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari perumahan dan permukiman kumuh:
 - a. di tepi air;

- b. di dataran rendah; dan
- c. di daerah rawan bencana.

BAB V
PENCEGAHAN TERHADAP TUMBUH DAN
BERKEMBANGNYA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KUMUH BARU
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 15

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru dilaksanakan melalui :

- d. pengawasan dan pengendalian; dan
- e. pemberdayaan masyarakat.

Bagian Kedua
Pengawasan dan Pengendalian
Paragraf 1
Umum
Pasal 16

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pemanfaatan.

Paragraf 2
Bentuk Pengawasan dan Pengendalian
Pasal 17

- (1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Izin Lokasi;
 - b. Ijin Perubahan Penggunaan Tanah;
 - c. IMB; dan
 - d. izin lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap perencanaan perumahan dan permukiman.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
 - a. kesesuaian lokasi perumahan dan permukiman yang direncanakan dengan rencana tata ruang; dan
 - b. keterpaduan rencana pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.

- (2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin terpenuhinya:
 - a. sistem pelayanan yang dibangun sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku;
 - b. kuantitas kapasitas dan dimensi yang dibangun sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku;
 - c. kualitas bahan atau material yang digunakan serta kualitas pelayanan yang diberikan sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku.

Pasal 19

- (1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
 - a. bangunan;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pemanfaatan perumahan dan permukiman.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
 - a. kondisi sistem pelayanan, kuantitas kapasitas dan dimensi serta kualitas bahan atau material yang digunakan masih sesuai dengan kebutuhan fungsionalnya masing-masing;

- b. kondisi keberfungsian bangunan beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dalam perumahan dan permukiman; dan
- c. kondisi kerusakan bangunan beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum tidak mengurangi keberfungsian masing-masing.

Pasal 20

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 19 diatur dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 3

Tata Cara Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 21

Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh baru, dilakukan dengan cara:

- a. pemantauan;
- b. evaluasi; dan
- c. pelaporan.

Pasal 22

- (1) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a merupakan kegiatan pengamatan yang dilakukan secara:
 - a. langsung; dan/atau
 - b. tidak langsung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pengamatan lapangan pada lokasi yang diindikasikan berpotensi menjadi kumuh.

- (4) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan:
 - a. data dan informasi mengenai lokasi kumuh yang ditangani; dan
 - b. pengaduan masyarakat maupun media massa.
- (5) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental.

Pasal 23

- (1) Evaluasi dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b merupakan kegiatan penilaian secara terukur dan obyektif terhadap hasil pemantauan.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai kesesuaian perumahan dan permukiman terhadap:
 - a. perizinan pada tahap perencanaan;
 - b. standar teknis pada tahap pembangunan; dan/atau
 - c. kelayakan fungsi pada tahap pemanfaatan.
- (5) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan rekomendasi pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru.

Pasal 24

- (1) Pelaporan dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c merupakan kegiatan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.
- (4) Pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk melaksanakan upaya pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru sesuai kebutuhan.
- (5) Laporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disebarluaskan kepada masyarakat.

Bagian Ketiga

Pemberdayaan Masyarakat

Paragraf 1

Umum

Pasal 25

Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b dilakukan oleh pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui:

- a. pendampingan; dan
- b. pelayanan informasi.

Paragraf 2
Pendampingan
Pasal 26

- (1) Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a sebagai upaya untuk meningkatkan kapasitas masyarakat melalui fasilitasi pembentukan dan fasilitasi peningkatan kapasitas Kelompok Swadaya Masyarakat.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.

Pasal 27

- (1) Penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf a sebagai upaya untuk memberikan informasi dalam meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa sosialisasi dan diseminasi.
- (3) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menggunakan alat bantu dan/atau alat peraga.

Pasal 28

- (1) Pembimbingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf b sebagai upaya untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara untuk mengerjakan kegiatan atau larangan aktivitas tertentu terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- (2) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pembimbingan kepada kelompok masyarakat;

- b. pembimbingan kepada masyarakat perorangan; dan
- c. pembimbingan kepada dunia usaha.

Pasal 29

- (1) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf c sebagai upaya untuk memberikan bantuan yang bersifat teknis berupa:
 - a. fisik; dan
 - b. non fisik.
- (2) Bantuan teknis dalam bentuk fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan:
 - a. bangunan;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. drainase lingkungan;
 - d. sarana dan prasarana air minum;
 - e. sarana dan prasarana air limbah; dan/atau
 - f. sarana dan prasarana persampahan.
- (3) Bantuan teknis dalam bentuk non fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi fasilitasi:
 - a. penyusunan perencanaan;
 - b. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;
 - c. penguatan kapasitas kelembagaan;
 - d. pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
 - e. persiapan pelaksanaan kerjasama Pemerintah Daerah dengan swasta.

Pasal 30

- (1) Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dilaksanakan secara berkala oleh Pemerintah Daerah melalui koordinasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perumahan dan permukiman.

- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. melibatkan ahli, akademisi dan/atau tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh;
 - b. menentukan lokasi perumahan dan permukiman yang membutuhkan pendampingan;
 - c. mempelajari pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi yang telah dibuat baik secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental; dan
 - d. berpedoman pada rencana pelaksanaan dan alokasi anggaran yang telah ditentukan sebelumnya.

Paragraf 3

Pelayanan Informasi

Pasal 31

- (1) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b sebagai upaya pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pemberitaan terkait upaya pencegahan Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- (2) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar perumahan dan permukiman.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah untuk membuka akses informasi bagi masyarakat.

Pasal 32

- (1) Pemerintah Daerah menyampaikan informasi melalui media elektronik, media cetak, dan/atau secara langsung kepada masyarakat.

- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan bahasa yang mudah dipahami.

BAB VI
PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KUMUH
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 33

- (1) Peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi dan perencanaan penanganan.
- (2) Peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditindaklanjuti dengan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (3) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan luasan sampai dengan 10 Ha (sepuluh hektar).

Bagian Kedua
Penetapan Lokasi
Pasal 34

- (1) Penetapan lokasi Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Proses pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.

- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil penilaian lokasi oleh Pemerintah Daerah dengan Keputusan Walikota.
- (4) Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.

Pasal 35

- (1) Identifikasi lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a dilakukan sesuai dengan prosedur pendataan identifikasi lokasi perumahan dan permukiman kumuh.
- (2) Proses identifikasi lokasi didahului dengan identifikasi satuan perumahan dan permukiman.
- (3) Identifikasi lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) , meliputi identifikasi terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas lahan; dan
 - c. pertimbangan lain.

Pasal 36

- (1) Prosedur pendataan identifikasi lokasi perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah.
- (2) Prosedur pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai perumahan dan permukiman kumuh.
- (3) Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyiapkan prosedur pendataan dan format isian identifikasi lokasi perumahan dan permukiman kumuh.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Prosedur Pendataan dan Format Isian identifikasi lokasi perumahan dan permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 37

- (1) Identifikasi satuan perumahan dan/atau permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) merupakan upaya untuk menentukan batasan atau lingkup entitas perumahan dan permukiman formal atau swadaya dari setiap lokasi dalam suatu wilayah Daerah.
- (2) Penentuan satuan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk perumahan dan permukiman formal dilakukan dengan pendekatan fungsional melalui identifikasi delineasi.
- (3) Penentuan satuan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk perumahan dan permukiman swadaya dilakukan dengan pendekatan administratif.
- (4) Penentuan satuan perumahan formal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan pendekatan administratif pada tingkat rukun tetangga.
- (5) Penentuan satuan permukiman swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan pendekatan administratif pada tingkat kelurahan.

Pasal 38

- (1) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf a sebagai upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada suatu perumahan dan permukiman dengan menemukaenali permasalahan kondisi bangunan beserta sarana dan prasarana pendukungnya.
- (2) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 39

- (1) Identifikasi legalitas lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas lahan pada setiap lokasi Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagai dasar yang menentukan bentuk penanganan.
- (2) Identifikasi legalitas lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. kejelasan status penguasaan lahan; dan
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (3) Kejelasan status penguasaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa:
 - a. kepemilikan sendiri dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau
 - b. kepemilikan pihak lain, dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pengguna tanah.
- (4) Kesesuaian dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kesesuaian terhadap peruntukan tanah dalam rencana tata ruang, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Pasal 40

- (1) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf c berupa tahap identifikasi terhadap hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- (2) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;

- b. kependudukan;
 - c. MBR; dan/atau
 - d. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.
- (3) Nilai strategis lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada:
- a. fungsi strategis kota; atau
 - b. bukan fungsi strategis kota.
- (4) Kependudukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:
- a. rendah dengan kepadatan penduduk sampai dengan 150 (seratus lima puluh) jiwa/ha;
 - b. sedang dengan kepadatan penduduk antara 151 (seratus lima puluh satu) sampai dengan 200 (dua ratus) jiwa/ha;
 - c. tinggi dengan kepadatan penduduk antara 201 (dua ratus satu) sampai dengan 400 (empat ratus) jiwa/ha; dan
 - d. sangat padat dengan kepadatan penduduk di atas 400 (empat ratus) jiwa/ha.
- (5) MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan pertimbangan jumlah MBR pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:
- a. rendah dengan jumlah MBR paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari jumlah penduduk;
 - b. sedang dengan jumlah MBR di atas 50% (lima puluh persen) sampai dengan 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah penduduk; dan
 - c. tinggi dengan jumlah MBR di atas 75% (tujuh puluh lima persen) sampai dengan 100% (seratus persen) dari jumlah penduduk.

- (6) Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman:
- a. potensi sosial berupa tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
 - b. potensi ekonomi berupa kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat; dan
 - c. potensi budaya berupa kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat.

Pasal 41

- (1) Penilaian lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf b dilakukan untuk menilai hasil identifikasi lokasi yang telah dilakukan terhadap aspek:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas lahan; dan
 - c. pertimbangan lain.
- (2) Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas klasifikasi:
 - a. kumuh kategori ringan;
 - b. kumuh kategori sedang; dan
 - c. kumuh kategori berat.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas klasifikasi:
 - a. status lahan legal; dan
 - b. status lahan ilegal.
- (4) Penilaian berdasarkan aspek pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
 - a. pertimbangan lain kategori rendah;
 - b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
 - c. pertimbangan lain kategori tinggi.

- (5) ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 42

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dilengkapi dengan:
 - a. tabel daftar lokasi perumahan dan permukiman kumuh; dan
 - b. peta sebaran perumahan dan permukiman kumuh.
- (2) Tabel daftar lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berisi data terkait nama lokasi, luas, lingkup administratif, titik koordinat, kondisi kekumuhan, status lahan dan prioritas penanganan untuk setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang ditetapkan.
- (3) Prioritas penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil penilaian aspek pertimbangan lain.
- (4) Peta sebaran lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuat dalam suatu wilayah kota berdasarkan tabel daftar lokasi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 43

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk mengetahui pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan.

- (3) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan.
- (4) Ketentuan mengenai hasil peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Bagian Ketiga

Perencanaan Penanganan

Pasal 44

- (1) Perencanaan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) dilakukan melalui tahap:
 - a. persiapan;
 - b. survei;
 - c. penyusunan data dan fakta;
 - d. analisis;
 - e. penyusunan konsep penanganan; dan
 - f. penyusunan rencana penanganan.
- (2) Penyusunan rencana penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f berupa rencana penanganan jangka pendek, jangka menengah, dan/atau jangka panjang serta pembiayaannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai rencana penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VII

POLA-POLA PENANGANAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 45

- (1) Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh, pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis

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

Pasal 46

Pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dengan status lahan legal, pola penanganan yang dilakukan berupa peremajaan;
- b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dengan status lahan ilegal, pola penanganan yang dilakukan berupa pemukiman kembali;
- c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan sedang dengan status lahan legal, pola penanganan yang dilakukan berupa peremajaan;
- d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan sedang dengan status lahan ilegal, pola penanganan yang dilakukan berupa pemukiman kembali;

- e. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status lahan legal, pola penanganan yang dilakukan berupa pemugaran; dan
- f. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status lahan ilegal, pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali.

Pasal 47

Pola penanganan dengan mempertimbangkan tipologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh di atas air, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air dan kelestarian air;
- b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh di tepi air, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah tepi air, pasang surut air serta kelestarian air dan tanah;
- c. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh di dataran, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah dan kelestarian tanah; dan
- d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan dan Permukiman Kumuh di kawasan rawan bencana, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kebencanaan, daya dukung tanah, jenis tanah dan kelestarian tanah.

Bagian Kedua

Pemugaran

Pasal 48

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman yang layak huni.

- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan perbaikan rumah, prasarana, sarana, dan/atau Utilitas Umum untuk mengembalikan sesuai dengan fungsinya.
- (3) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 49

- (1) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
 - b. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - c. pendataan masyarakat terdampak;
 - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
 - e. musyawarah untuk penyepakatan.
- (2) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (3) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemugaran diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga

Peremajaan

Pasal 50

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) huruf b dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.

- (2) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui perombakan dan penataan secara menyeluruh terhadap Rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum.
- (3) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (4) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 51

- (1) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak pada lokasi lain;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) huruf b meliputi:
 - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
 - b. proses pelaksanaan konstruksi peremajaan pada lokasi permukiman yang telah ada;
 - c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi; dan
 - d. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (3) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan

- b. pemeliharaan dan perbaikan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) yang berada di atas tanah milik Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keempat
Pemukiman Kembali
Pasal 52

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 53

- (1) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas lahan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak pada lokasi lain;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana pemukiman baru, rencana pembongkaran pemukiman yang telah ada dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.

- (2) Pemukiman kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
 - b. proses legalisasi lahan pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan perumahan dan permukiman baru;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
 - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman yang telah ada.
- (3) Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemukiman diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Pengelolaan

Paragraf 1

Umum

Pasal 54

- (1) Pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.

- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan perumahan dan permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pembentukan kelompok swadaya masyarakat; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan

Paragraf 2

Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat

Pasal 55

- (1) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) huruf a merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola Perumahan dan Permukiman layak huni dan berkelanjutan.
- (2) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat kota sebagai fasilitator pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (3) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Fasilitasi oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam bentuk:
 - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
 - b. pemberian bimbingan pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi;
 - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan;
 - d. koordinasi antar pemangku kepentingan secara periodik atau sesuai kebutuhan;

- e. pelaksanaan kajian perumahan dan permukiman; dan/atau
 - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi.
- (6) Kelompok swadaya masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.

Paragraf 3

Pemeliharaan dan Perbaikan

Pasal 56

Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (4) huruf b merupakan upaya menjaga kondisi perumahan dan permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.

Pasal 57

- (1) Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemeliharaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (3) Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (4) Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum.
- (5) Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum.

Pasal 58

- (1) Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

- (2) Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (3) Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (4) Perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (5) Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau badan hukum.

BAB VIII

POLA KEMITRAAN, PERAN MASYARAKAT, DAN KEARIFAN LOKAL

Bagian Kesatu

Pola Kemitraan

Pasal 59

Pola kemitraan antar pemangku kepentingan yang dapat dikembangkan dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh yaitu kemitraan antara Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan setiap orang.

Bagian kedua

Peran Masyarakat

Paragraf 1

Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 60

Lingkup peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap:

- a. penetapan lokasi dan perencanaan penanganan perumahan dan permukiman kumuh;

- b. peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh; dan
- c. pengelolaan perumahan dan permukiman hasil peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.

Paragraf 2

Peran Masyarakat pada Tahap Penetapan Lokasi dan Perencanaan Penanganan

Pasal 61

Peran masyarakat pada tahap penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf a dilakukan dalam bentuk:

- a. partisipasi pada proses pendataan lokasi perumahan dan permukiman kumuh, dengan mengikuti survei lapangan dan/atau memberikan data dan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. pemberian pendapat terhadap hasil penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diberikan saat proses pendataan.

Pasal 62

Dalam tahap perencanaan penanganan perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf a, masyarakat dapat:

- a. berpartisipasi aktif dalam pembahasan yang dilaksanakan pada tahapan perencanaan penanganan perumahan dan permukiman kumuh memberikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang dalam penyusunan rencana penanganan perumahan dan permukiman kumuh.

- b. memberikan dukungan pelaksanaan rencana penanganan perumahan dan permukiman kumuh pada lokasi terkait sesuai dengan kewenangannya; dan/atau
- c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap hasil penetapan rencana penanganan perumahan dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diajukan dalam proses penyusunan rencana.

Paragraf 3

Peran Masyarakat pada Tahap Peningkatan Kualitas

Pasal 63

Peran masyarakat pada tahap peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf b dilakukan dalam proses pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali.

Pasal 64

Dalam proses pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 masyarakat dapat :

- a. berpartisipasi aktif dalam sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat yang terdampak, berpartisipasi aktif dalam musyawarah dan diskusi penyepakatan rencana pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali;
- b. berpartisipasi dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali baik berupa dana, tenaga maupun material membantu Pemerintah Daerah dalam upaya penyediaan tanah yang berkaitan dengan proses pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali terhadap rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum;

- c. membantu menjaga ketertiban dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali, mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali; dan/atau
- d. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam huruf c kepada instansi berwenang agar proses pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali dapat berjalan lancar.

Paragraf 4

Peran Masyarakat pada Tahap Pengelolaan

Pasal 65

Dalam tahap pengelolaan perumahan dan permukiman hasil peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf c, masyarakat dapat :

- a. berpartisipasi aktif pada berbagai program Pemerintah Daerah dalam pemeliharaan dan perbaikan di setiap lokasi perumahan dan permukiman kumuh yang telah tertangani;
- b. berpartisipasi aktif secara swadaya dan/atau dalam kelompok swadaya masyarakat pada upaya pemeliharaan dan perbaikan baik berupa dana, tenaga maupun material;
- c. menjaga ketertiban dalam pemeliharaan dan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan dan permukiman;
- d. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan; dan/atau
- e. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam huruf d, kepada instansi berwenang agar proses pemeliharaan dan perbaikan dapat berjalan lancar.

Paragraf 5

Kelompok Swadaya Masyarakat

Pasal 66

- (1) Pelibatan kelompok swadaya masyarakat merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.
- (2) Kelompok swadaya masyarakat dibentuk oleh masyarakat secara swadaya atau atas prakarsa pemerintah.
- (3) Pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak perlu dilakukan dalam hal sudah terdapat kelompok swadaya masyarakat yang sejenis.
- (4) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Kearifan Lokal

Pasal 67

Peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh di daerah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan dilandaskan pada semangat gotong royong menata perumahan untuk kebaikan Kota “***sagotrah gumregah ndandani omah, saiyeg saeko proyo hambangun projo***”.

BAB IX

PENYEDIAAN TANAH

Pasal 68

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas penyediaan tanah dalam rangka peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh.

- (2) Peruntukan Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Pasal 69

- (1) Penyediaan tanah untuk peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh merupakan salah satu pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah untuk peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Daerah;
 - b. konsolidasi tanah secara swadaya, Pemerintah Daerah dan masyarakat, Pemerintah Daerah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar.
- (3) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Pasal 70

- (1) Pendanaan dimaksudkan untuk menjamin kemudahan pembiayaan pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh.

- (2) Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (3) Sumber dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
 - b. sumber dana lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Sistem pembiayaan dalam rangka pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XI

PEMBERIAN INSENTIF

Pasal 71

- (1) Dalam rangka mendorong setiap orang agar memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya, Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Badan Hukum dan MBR.
- (2) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. insentif pajak daerah dan/atau retribusi daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. pemberian kompensasi; dan/atau
 - c. kemudahan perizinan.
- (3) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pemberian keringanan atau pembebasan pajak daerah dan retribusi daerah sesuai peraturan perundang-undangan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. bantuan peningkatan kualitas rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
 - d. kemudahan perizinan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pemberian insentif dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XII
LARANGAN
Pasal 72

- (1) Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan.
- (2) Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- (3) Setiap orang dilarang membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (4) Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.
- (5) Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.
- (6) Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar fungsinya.
- (7) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lingkungan Siap Bangun, dilarang menjual satuan permukiman.
- (8) Orang perseorangan dilarang membangun Lingkungan Siap Bangun.

- (9) Badan hukum yang membangun Lingkungan Siap Bangun dilarang menjual kaveling tanah tanpa rumah.

BAB XIII

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 73

Dalam hal terjadi sengketa pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, mendahulukan penyelesaian sengketa di luar Pengadilan.

BAB XIV

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 74

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan atau permukiman;
 - e. penguasaan sementara oleh pemerintah daerah (segel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan usaha;
 - h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - l. pembekuan izin usaha;

- m. pencabutan izin usaha;
 - n. pembatalan izin;
 - o. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - p. pencabutan insentif;
 - q. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - r. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan tata cara pemberian sanksi administrasi diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 75

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. semua ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan berkaitan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini; atau
- b. kecuali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan yang bertentangan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 76

Ketentuan Lebih lanjut sebagai Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 77

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 **M A D I U N**
pada tanggal 31 Desember 2018

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. SUGENG RISMIYANTO

Diundangkan di **M A D I U N**
pada tanggal 31 Desember 2018

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

RUSDIYANTO

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN TAHUN 2018
NOMOR 33/D

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



BUDI WIBOWO, SH
Pembina

NIP. 19750117 199602 1 001

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR :
475-45/2018

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 45 TAHUN 2018
TENTANG
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN KUMUH

I. UMUM

Setiap orang berhak mendapatkan jaminan untuk bertempat tinggal dengan lingkungan yang baik dan sehat. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Meningkatnya jumlah penduduk serta semakin padat dan kumuhnya perumahan dan kawasan permukiman berpotensi menjadikan kawasan permukiman yang berfungsi sebagai lingkungan hunian menjadi semakin tidak layak huni. Kondisi perumahan dan kawasan permukiman yang tidak layak huni berpotensi menurunkan kualitas hidup, menghambat perkembangan dan pertumbuhan masyarakat. Hal ini perlu diantisipasi dengan berbagai kebijakan dan peraturan guna menjamin hak masyarakat terhadap lingkungan hidup yang layak. Memasuki era otonomi daerah, kegiatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah terus meningkat, baik kuantitas, kualitas maupun kompleksitasnya. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan tanpa ditunjang peraturan perundangan yang memadai, dikhawatirkan tingkat laju pembangunan tanpa disertai pencegahan dan peningkatan kualitas kumuh akan semakin menambah beban terhadap pemenuhan lingkungan hidup yang layak.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, penanganan perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh memperoleh perhatian yang cukup besar. Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian, sedangkan dalam Pasal 1 angka 13 dinyatakan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan kualitas bangunan serta prasarana dan sarana yang tidak memenuhi syarat. Mengacu pada definisi yang ditetapkan undang-undang tersebut, maka penanganan perumahan dan permukiman kumuh semakin jelas dan diarahkan kepada kriteria kekumuhan yang lebih condong pada aspek peningkatan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana. Selama ini pendekatan kekumuhan dapat didekati melalui beberapa kriteria, diantaranya berupa kondisi kesehatan, perekonomian dan lain sebagainya. Melalui Undang-undang ini, penanganan terhadap permasalahan kumuh sebenarnya terlebih dahulu didekati melalui prasarana dan sarana yang memenuhi syarat.

Bermula dari semangat perundangan tersebut dan dengan ditunjang oleh asas desentralisasi dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, perumahan kumuh dan permukiman kumuh harus ditetapkan lokasinya oleh Pemerintah. Legitimasi penetapan lokasi oleh Pemerintah Daerah tersebut akan menjadi aturan bagi Pemerintah dalam mengidentifikasi luasan perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh di Indonesia. Dengan adanya penetapan secara formal, maka akan diperoleh validitas identifikasi luasan perumahan dan kawasan permukiman kumuh yang perlu ditangani.

Peraturan Daerah ini mengatur pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Pengaturan terkait kedua amanat pasal tersebut dibutuhkan mengingat kondisi Perumahan dan Permukiman di beberapa lokasi daerah yang masih belum memenuhi persyaratan teknis dari segi Bangunan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menyebabkan suatu perumahan dan permukiman menjadi kumuh.

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru dilakukan untuk mempertahankan perumahan dan permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya dan tidak menjadi kumuh. Upaya pencegahan tersebut dilaksanakan melalui pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi dari Bangunan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Pemerintah Daerah yang berwenang mengeluarkan izin dan sertifikat laik fungsi terkait Perumahan dan Permukiman perlu cermat dan sistematis dalam melakukan pengawasan dan pengendalian. Dukungan masyarakat dengan memberikan laporan diperlukan agar ketidaksesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi dapat segera diketahui dan ditindaklanjuti oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, pendampingan dan pelayanan informasi dilakukan kepada masyarakat untuk memberikan informasi, pengetahuan, petunjuk, keterampilan, dan/atau bantuan teknis guna meningkatkan kapasitas masyarakat dalam menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman. Sedangkan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi yang melalui proses pendataan.

Proses pendataan tersebut dilaksanakan dengan identifikasi dan penilaian berdasarkan kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang komprehensif dan dilakukan secara obyektif. Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh diperlukan untuk menyeragamkan indikator yang dipergunakan dalam menentukan kondisi kekumuhan suatu perumahan dan permukiman. Kriteria yang dipergunakan untuk menilai kondisi kekumuhan dilihat dari aspek: bangunan gedung, jalan lingkungan, penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan/atau proteksi kebakaran. Di samping itu, Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat diidentifikasi berdasarkan aspek legalitas tanah. Aspek legalitas tanah meliputi status kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan kesesuaian dengan rencana tata ruang. Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi berdasarkan aspek tingkat kekumuhan dan aspek legalitas tanah dilakukan untuk menentukan pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, apakah akan ditangani melalui pemugaran, peremajaan, atau pemukiman kembali. Pasca peningkatan kualitas, diatur mengenai pengelolaan sebagai upaya untuk menjaga kualitas perumahan dan permukiman agar tidak kembali kumuh.

Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka implementasi secara menyeluruh, konsisten, dan berkesinambungan diperlukan untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu, layak huni dan berkelanjutan sehingga penduduk Daerah dapat hidup sehat, aman, tertib, produktif, dan sejahtera.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup Jelas.

Pasal 8

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud buatan antara lain hydrant, dan penampungan air.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup Jelas.

Pasal 22

Cukup Jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup Jelas.

Pasal 36

Cukup Jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perumahan dan permukiman formal adalah kumpulan rumah atau permukiman yang dilengkapi dengan sarana prasarana dan utilitas umum yang dibangun oleh badan usaha yang bergerak di bidang perumahan.

Ayat (3)

Perumahan dan permukiman swadaya adalah perumahan atau permukiman yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.

Ayat (4)

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Yang dimaksud perbaikan rumah adalah perbaikan rumah yang dibiayai melalui Bantuan Sosial.

Pasal 49

Cukup Jelas.

Pasal 50

Cukup Jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup Jelas.

Pasal 64

Cukup Jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Yang dimaksud dengan “**sagotrah gumregah ndandani omah, saiyeg saeko proyo hambangun projo**” adalah :

Sagotrah Gumregah Ndandani Omah’ yang berarti ‘Bangkit Bersama Membangun (kembali) Rumah’. ‘Rumah’ dalam hal ini tidak saja mengacu pada aspek fisik (lingkungan, kampung, sungai) tetapi juga aspek ruh/jiwa. Sehingga, pesan yang hendak disampaikan pada upacara ini sebenarnya adalah pentingnya semangat kebersamaan untuk melestarikan lingkungan dan untuk segera bangkit dari keterpurukan;

Saiyeg saeko proyo’ atau ‘satu gerak satu kesatuan usaha bersama;

Hambangun projo berarti membangun negara.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud surat bukti kepemilikan rumah adalah surat keterangan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah yang berisi keterangan bahwa rumah yang dimaksudkan adalah milik seseorang tertentu. Surat ini berisi identitas pemilik Rumah, keterangan petak rumah yang menjelaskan letak rumah, batas rumah, ukuran, dll. Surat ini dibuat hanya untuk keperluan atau kepentingan tertentu saja.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN NOMOR 75