



WALIKOTA MADIUN
PROVINSI JAWA TIMUR
SALINAN
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 15 TAHUN 2017
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA 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 dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan permukiman serta untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah 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 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 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
 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);
 5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
 6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
9. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5222);
11. 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);
12. 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);
13. 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);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
18. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
20. 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);
21. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 24 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2011 Nomor 4/B);
22. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 10 Tahun 2015 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2016 Nomor 1/B);
23. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2016 Nomor 1/C);

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

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

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. 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 Tata Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Madiun.
7. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan 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 kawasan permukiman kumuh dan lingkungan, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.

11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, 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 perikehidupan 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 sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau 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, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, 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 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (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.
26. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
27. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
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 ketidak teraturan 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 pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. keefisienan dan kemanfaatan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keberlanjutan;
- h. keterpaduan;
- i. kesehatan;
- j. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- k. keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan serta berwawasan lingkungan.

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran serta masyarakat.

BAB III
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 5

- (1) Pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh Walikota terhadap aspek:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota melakukan koordinasi sektoral, lintas wilayah dan pemangku kepentingan dan pemberian fasilitasi.

Bagian Kedua
Perencanaan
Pasal 6

- (1) Pembinaan terhadap aspek perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dilakukan terhadap penyusunan:
 - a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pembinaan terhadap aspek penyusunan perencanaan program dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Walikota dalam rangka penyusunan program dan kegiatan.

- (3) Penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b di Daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman di Daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan walikota.

Bagian Ketiga

Pengaturan

Pasal 7

- (1) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b dilakukan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bidang perumahan dan kawasan permukiman selain rumah susun dilakukan terhadap aspek:
 - a. penyediaan tanah;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan; dan
 - e. pendanaan dan pembiayaan.
- (3) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bidang rumah susun dilakukan terhadap aspek:
 - a. pembangunan;
 - b. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan;
 - c. pengelolaan;
 - d. peningkatan kualitas;
 - e. kelembagaan; dan
 - f. pendanaan dan pembiayaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Keempat

Pengendalian

Pasal 8

- (1) Pembinaan terhadap aspek pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dilakukan terhadap:
 - a. rumah;
 - b. perumahan;
 - c. permukiman;
 - d. lingkungan hunian; dan
 - e. kawasan permukiman.
- (2) Pembinaan terhadap aspek pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap perizinan, penertiban dan penataan di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Pembinaan Pengawasan

Pasal 9

- (1) Pembinaan terhadap aspek pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan koreksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Kegiatan koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IV

TUGAS PEMERINTAH DAERAH

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas:
- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
 - b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
 - d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
 - e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
 - f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
 - g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah;

- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
 - i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
 - j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
 - k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
 - l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
 - m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
 - n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
 - o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
 - p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mempunyai wewenang:
- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman bersama DPRD;
 - c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan permukiman;
 - d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR;
 - f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR;

- g. memfasilitasi kerja sama antara pemerintah kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

BAB V

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian perumahan.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup rumah atau perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (5) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (6) Setiap orang yang membangun perumahan wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Jenis dan Bentuk Rumah
Pasal 12

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - f. rumah komersial;
 - g. rumah umum;
 - h. rumah swadaya;
 - i. rumah khusus; dan
 - j. rumah Negara/Daerah.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.
- (3) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.

Bagian Ketiga
Perencanaan Perumahan
Paragraf 1
Umum
Pasal 13

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (3) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah sederhana;
 - b. rumah menengah; dan
 - c. rumah mewah.

- (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaksanakan dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.
- (5) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan permukiman.
- (6) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

Pasal 14

- (1) Perencanaan perumahan dilakukan untuk kegiatan:
 - a. pembangunan baru; dan
 - b. peningkatan kualitas.
- (2) Tahapan perencanaan perumahan meliputi :
 - a. perencanaan perumahan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR); dan
 - b. perencanaan teknis berupa perencanaan tapak (*site plan*) dan perancangan teknis rinci.

Pasal 15

- (1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 dilakukan setiap orang yang memiliki keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap badan hukum yang merencanakan perumahan wajib memiliki Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) dan perseorangan wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perorangan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 16

- (1) Perencanaan perumahan yang berdampak penting terhadap lalu lintas wajib melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) atau Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Perencanaan perumahan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib melakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan perumahan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib menyusun dokumen UKL-UPL atau SPPL.
- (4) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memasukkan unsur kearifan lokal dan wajib memasukkan mitigasi bencana.
- (5) Unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. penampilan arsitektur eksterior;
 - b. penggunaan bahan bangunan;
 - c. keserasian lingkungan alam dan lingkungan buatan; dan
 - d. sosial budaya masyarakat.
- (6) Unsur mitigasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diwujudkan dalam bentuk sarana lingkungan yang tanggap bencana dan PEIL banjir (keterangan bebas banjir).

Pasal 17

- (1) Perencanaan perumahan harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rencana teknis perumahan yang terdiri atas:
 - a. rencana-rencana teknis;
 - b. persyaratan rumah;
 - c. prasarana;
 - d. sarana; dan
 - e. utilitas umum.
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
 - a. status hak atas tanah dan penguasaan tanah;
 - b. status badan usaha yang membangun perumahan;

- c. PEIL banjir (keterangan bebas banjir);
 - d. izin prinsip/izin lokasi;
 - e. IPPT/pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Madiun;
 - f. SKRK;
 - g. IMB;
 - h. Izin Lingkungan dan/atau Surat Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL);
 - i. Surat Persetujuan Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) atau Rekomendasi Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas. dan
 - j. Akta Notaris Pelepasan Hak Atas Tanah Prasana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari pengembang untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Persyaratan Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kesesuaian berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
- (5) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keserasian dan keseimbangan antara:
- a. lingkungan perumahan dengan lingkungan alam; dan
 - b. lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa.

Pasal 18

- (1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) wajib mendapatkan pengesahan antara lain izin prinsip/izin lokasi, site plan dan PEIL banjir dari Pemerintah Daerah.
- (2) Perencanaan perumahan wajib mencantumkan hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) Pengesahan rencana perumahan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (4) Pengesahan site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Paragraf 2

Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 19

- (1) Perencanaan dan perancangan rumah meliputi:
 - a. rumah umum;
 - b. rumah khusus;
 - c. rumah Negara/Daerah; dan
 - d. rumah komersil.
- (2) Rumah umum, rumah khusus, rumah Negara/Daerah dan rumah komersil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun.
- (3) Dalam hal rumah umum yang berbentuk rumah tunggal dan rumah deret sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang mendapatkan bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan:
 - a. keterjangkauan daya beli masyarakat; dan
 - b. potensi dan sumber daya daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bantuan dan kemudahan dari Pemerintah Daerah untuk rumah tunggal dan rumah deret sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 20

Perencanaan dan perancangan rumah tunggal dan rumah deret harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sesuai Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 21

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum wajib dilengkapi untuk mendukung berfungsinya perumahan.
- (2) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dapat dilaksanakan oleh setiap orang dan Pemerintah Daerah.
- (3) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.
- (4) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 22

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum harus memenuhi persyaratan:
 - a. administrasi;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. status penguasaan tanah; dan
 - b. kelengkapan memperoleh perizinan.
- (3) Persyaratan teknis prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar struktur prasarana dilengkapi gambar detail teknis untuk:
 - a. jalan;
 - b. drainase;
 - c. persampahan (tempat pembuangan sementara/TPS);
 - d. air bersih;
 - e. pengelolaan air limbah atau dengan sistem komunal; dan
 - f. sumur resapan dan biopori.

- (4) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar, lokasi dan jenis sarana serta dilengkapi dengan gambar detail teknis untuk pembangunan:
 - a. tempat ibadah;
 - b. pendidikan;
 - c. kesehatan;
 - d. sarana olah raga;
 - e. sarana parkir;
 - f. ruang terbuka hijau;
 - g. pemakaman; dan
 - h. pos keamanan.
- (5) Persyaratan teknis utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan jenis utilitas dan dilengkapi dengan gambar detail teknis untuk pembangunan:
 - a. jaringan listrik; dan
 - b. jaringan telepon.
- (6) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan;
 - b. penyediaan sumur resapan;
 - c. pengolahan air limbah;
 - d. penyediaan sarana pengolahan sampah;
 - e. penghijauan;
 - f. penggunaan energi non fosil untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - g. pengoperasian dan pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (7) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a sampai dengan huruf e disesuaikan dengan jenis sarana yang akan disediakan berdasarkan luas lahan.
- (8) Persyaratan teknis sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf f dan huruf g wajib disediakan oleh setiap orang.

Paragraf 4

Perencanaan Perumahan oleh Kelompok Masyarakat

Pasal 23

- (1) Perencanaan perumahan di fasilitasi oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan kelompok masyarakat.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan:
 - a. bimbingan teknis;
 - b. bantuan teknis; dan
 - c. pemberdayaan dan pendampingan kelompok masyarakat.

Pasal 24

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan dapat dilaksanakan oleh kelompok masyarakat.
- (2) Dalam hal perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilaksanakan oleh kelompok masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. perencanaan tindak kelompok masyarakat; dan
 - b. perencanaan detail teknik.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memfasilitasi pemberdayaan dan pendampingan kelompok masyarakat dalam perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan.
- (4) Fasilitasi pendampingan oleh Pemerintah Daerah dilakukan dengan menggunakan tenaga pendamping.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), serta penggunaan tenaga pendamping sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Keempat

Pembangunan Perumahan

Pasal 25

- (1) Pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh setiap orang, dan/atau Pemerintah Daerah.

- (2) Setiap orang dan/atau Pemerintah Daerah sebelum melakukan pembangunan perumahan wajib memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Pasal 26

- (1) Pembangunan perumahan memprioritaskan pemanfaatan bahan bangunan setempat dan memprioritaskan pendayagunaan tenaga kerja setempat.
- (2) Pembangunan perumahan dapat memperhatikan unsur kearifan lokal sesuai dengan karakteristik wilayah dalam rangka melestarikan kebudayaan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan dengan unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Pembangunan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 27

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan atau setiap orang.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - d. keterpaduan antara Sarana, Prasana dan Utilitas Umum perumahan dengan jaringan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar perumahan;

- (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria telah selesai dibangun dan dipelihara.
- (6) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan Pemerintah Daerah dan telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

Bagian Keenam
Kemudahan Akses
Pasal 28

- (1) Pembangunan perumahan harus mempunyai akses menuju Pusat Pelayanan Kota (PPK) dan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK).
- (2) Akses sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari sistem jaringan prasarana perumahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (3) Sistem jaringan prasarana perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhubung dengan sistem jaringan prasarana kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketujuh
Pemanfaatan Perumahan
Pasal 29

Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.

Bagian Kedelapan
Pemanfaatan Rumah
Pasal 30

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki rumah wajib memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (3) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kesembilan
Penghunian Rumah
Paragraf 1
Umum
Pasal 31

Penghunian rumah dapat dilakukan dengan cara:

- a. hak milik; atau
- b. sewa atau bukan sewa.

Paragraf 2
Hak Milik
Pasal 32

- (1) Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a, merupakan cara penghunian rumah dengan sifat kekuasaan penuh sebagai pemilik disebuah kawasan dengan luas tertentu dengan waktu yang tidak terbatas.
- (2) Bukti cara penghunian rumah dengan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Sewa

Pasal 33

- (1) Penghunian rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b, didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban;
 - b. jangka waktu sewa; dan
 - c. besarnya harga sewa
- (3) Rumah yang statusnya masih dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Paragraf 4

Bukan Sewa

Pasal 34

- (1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b, dilakukan melalui:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. hibah wasiat;
 - e. waris; atau
 - f. lelang.
- (2) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat melalui pemberian hak pakai dengan cara perjanjian tertulis.
- (3) Ketentuan mengenai penghunian rumah dengan cara sewa dan penghunian rumah dengan cara bukan sewa harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh

Pengendalian Perumahan

Pasal 35

- (1) Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengendalian perumahan.

- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan masyarakat.
- (3) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (4) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.

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 Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pengendalian perumahan pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf c dilakukan melalui Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung dan pengawasan terhadap pemanfaatan rumah untuk fungsi hunian serta kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.

Pasal 37

- (1) Pengendalian perumahan dalam bentuk perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. izin perubahan penggunaan tanah dan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin lokasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Madiun;

- b. izin prinsip dan izin lokasi;
 - c. izin mendirikan bangunan;
 - d. izin penghunian; dan
 - e. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan, izin penghunian dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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 (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah berhak memberikan sanksi administratif.

Pasal 39

- (1) Pengendalian perumahan dalam bentuk penataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c dilakukan melalui perbaikan guna mewujudkan perumahan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta mencegah terjadinya penurunan kualitas perumahan.
- (2) Walikota dapat menunjuk Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melaksanakan pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35.

Bagian Kesebelas
Kemudahan dan/atau Bantuan Pembangunan dan
Perolehan Rumah Bagi Masyarakat

Paragraf 1

Umum

Pasal 40

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dari badan usaha melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan serta yayasan sosial.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah dapat diberikan untuk:
 - a. kepemilikan;
 - b. sewa beli;
 - c. sewa; dan
 - d. perbaikan.

Paragraf 2

Kemudahan dan Bantuan Pembangunan Rumah Bagi MBR

Pasal 41

- (1) Kemudahan pembangunan rumah bagi MBR meliputi:
 - a. pembiayaan konstruksi bagi rumah umum;
 - b. pembiayaan konstruksi bagi rumah swadaya;
 - c. perizinan; dan/atau
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (2) Bantuan pembangunan rumah bagi MBR meliputi:
 - a. stimulan rumah swadaya;
 - b. penyediaan rumah khusus;
 - c. pendampingan rumah swadaya;
 - d. penyediaan tanah;
 - e. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - f. sertifikasi hak atas tanah; dan/atau
 - g. konsolidasi tanah.

- (3) Pendampingan rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat diberikan untuk:
 - a. perencanaan pembangunan baru, peningkatan kualitas dan prasarana, sarana serta utilitas umum;
 - b. pelaksanaan pembangunan baru, peningkatan kualitas, dan prasarana, sarana serta utilitas umum;
 - c. pra sertifikasi tanah; dan/atau
 - d. mengakses ke sumber pembiayaan.
- (4) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum melalui anggaran pendapatan belanja daerah serta sumber pendanaan lain.
- (6) Kemudahan dan bantuan pembangunan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Dalam hal MBR mempunyai penghasilan di bawah upah minimum provinsi (UMP), MBR yang bersangkutan selain dapat diberikan kemudahan dan bantuan pembangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dapat juga diberikan bantuan berupa stimulan perumahan swadaya.
- (2) Bantuan stimulan perumahan swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. bahan bangunan rumah; dan/atau
 - b. dana.
- (3) Bahan bangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat diberikan berupa komponen bangunan buatan pabrik.
- (4) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk peningkatan kualitas rumah, pembangunan rumah baru, dan sertifikasi hak atas tanah dalam rangka memperbaiki atau membangun rumah.

- (5) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan kepada orang perseorangan atau kelompok masyarakat.
- (6) Besaran dana paling sedikit dapat membantu/mendorong masyarakat membangun dan meningkatkan kualitas rumah secara swadaya untuk mewujudkan rumah layak huni.
- (7) Dalam hal dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan untuk kelompok masyarakat, dapat digulirkan sesuai kesepakatan tertulis dalam kelompok yang bersangkutan.

Pasal 43

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan bantuan pembangunan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dan Pasal 42 diatur dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 3

Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi MBR

Pasal 44

- (1) Kemudahan perolehan rumah bagi MBR meliputi:
 - a. akses terhadap subsidi perumahan;
 - b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; dan/atau
 - c. fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (2) Bantuan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa:
 - a. kredit kepemilikan rumah dengan bunga rendah; dan/atau
 - b. asuransi dan penjaminan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akses terhadap subsidi perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf c, dan ayat (2) huruf a, diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 45

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab menyelenggarakan pengembangan kawasan permukiman.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman harus sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.
- (3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 46

- (1) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemerintah Daerah menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penetapan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 47

Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) meliputi:

- a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
- b. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;

- c. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- d. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- e. lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Pasal 48

- (1) Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung diarahkan untuk meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara terpadu.
- (2) Peningkatan pemanfaatan sumberdaya alam dan buatan secara terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka mendukung peningkatan kegiatan ekonomi kawasan perkotaan.
- (3) Peningkatan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melalui peningkatan dayaguna dan produktifitas kawasan fungsional yang didukung lingkungan hunian yang saling menunjang.

Pasal 49

- (1) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan diarahkan untuk meningkatkan dukungan sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan dan penciptaan keserasian lingkungan hidup yang berkelanjutan.
- (2) Dukungan sumber daya manusia pada produktifitas kawasan perkotaan untuk menciptakan keserasian lingkungan hidup yang berkelanjutan melalui peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan.

- (3) Peningkatan efisiensi pemanfaatan potensi sumber daya perkotaan dicapai melalui:
 - a. pengaturan jarak atau waktu tempuh yang minimal antara lingkungan hunian dengan fungsi lain perkotaan;
 - b. pengaturan kapasitas prasarana dan sarana perkotaan antara lingkungan hunian dengan fungsi lain perkotaan; dan
 - c. pengaturan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH).

Pasal 50

Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup diarahkan untuk mencapai suatu ekosistem perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan kebutuhan dasar manusia secara lestari atau berkelanjutan.

Pasal 51

- (1) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang diarahkan untuk kepentingan publik lebih besar dari kepentingan setiap orang terhadap alokasi sumber daya di bawah kewenangan Pemerintah Daerah.
- (2) Sumber daya di bawah kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kepentingan publik meliputi:
 - a. tanah yang berada di bawah kewenangan Pemerintah Daerah; dan
 - b. anggaran pendapatan belanja daerah dan sumberdaya pembiayaan lainnya.
- (3) Kepentingan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. prasarana;

- b. sarana; dan
- c. utilitas umum.

BAB VII

PENGENDALIAN PENYELENGGARAAN KAWASAN

PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 52

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan

Bagian Kedua

Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

Pasal 53

- (1) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
 - b. memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bagian Ketiga
Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman
Pasal 54

- (1) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf b dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang dan perizinan yang telah ditetapkan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi;
 - c. pelaporan; dan
 - d. pemberian rekomendasi.

Pasal 55

Pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.

Pasal 56

Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.

Pasal 57

- (1) Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf c dilakukan dengan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman.

- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala.

Pasal 58

Pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf d diterbitkan apabila terjadi permasalahan dalam pemanfaatan lahan.

Bagian Keempat

Pengendalian Pemanfaatan Kawasan Permukiman

Pasal 59

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengendalian pemanfaatan kawasan permukiman melalui:
- a. pemberian insentif; dan
 - b. pengenaan disinsentif.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan kepada penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman yang melakukan pengendalian pada tahap pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa:
- a. insentif perpajakan;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - e. kemudahan perizinan.
- (4) Pemberian insentif selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat diberikan dalam bentuk hibah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk hibah dan tata cara pemberian hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 60

- (1) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- (2) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) huruf b dilakukan dengan memberikan penggantian terhadap sejumlah pembiayaan pembangunan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (3) Subsidi silang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) huruf c dilakukan dengan memberikan subsidi melalui cara penyisihan keuntungan pada pembangunan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (4) Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) huruf d dapat diberikan dalam bentuk bantuan stimulan.
- (5) Bantuan stimulan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) huruf e dilakukan dengan kemudahan prosedur perizinan yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur perizinan diatur dalam Peraturan Walikota

Pasal 61

- (1) Pemberian insentif dapat dilakukan oleh:
 - a. Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Daerah lainnya;
 - b. Pemerintah Daerah kepada badan hukum; atau
 - c. Pemerintah Daerah kepada masyarakat.
- (2) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah ke pemerintah daerah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. kompensasi pemberian bantuan stimulan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

- b. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; atau
 - c. publikasi atau promosi daerah.
- (3) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
- a. pemberian kompensasi; dan/atau
 - b. kemudahan prosedur perizinan.
- (4) Pemberian insentif dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berbentuk:
- a. pemberian kompensasi;
 - b. pengurangan retribusi;
 - c. bantuan sewa rumah;
 - d. bantuan peningkatan kualitas rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum; atau
 - e. kemudahan perizinan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 62

- (1) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf b diberikan kepada penyelenggara kawasan permukiman yang tidak melakukan pengendalian pada tahap pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bentuk pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. pengenaan retribusi daerah;
 - b. pembatasan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas; dan/atau
 - c. pengenaan kompensasi.

- (3) Pengenaan retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui pembebanan atas sejumlah kegiatan penyelenggaraan kawasan permukiman dengan tujuan untuk pembangunan sarana yang berhubungan dengan kepentingan secara langsung masyarakat.
- (4) Pembatasan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui pembatasan pemberian sebagian fasilitas dasar perumahan yang seharusnya diberikan dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (5) Pengenaan kompensasi sebagaimana pada ayat (2) huruf c dilakukan berupa:
 - a. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan
 - b. pengenaan persyaratan khusus dan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang dan tanah yang diberikan pemerintah daerah kepada investor.

BAB VIII

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu

Pemeliharaan

Pasal 63

- (1) Pemeliharaan perumahan dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses menjaga atau mempertahankan fungsi rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan secara rutin.
- (3) Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses memeriksa kondisi fisik rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam jangka tertentu sesuai dengan umur konstruksi.

Pasal 64

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pemeliharaan perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- (2) Dalam hal pemeliharaan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (3) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi Barang Milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum menjadi Barang Milik Daerah dilaksanakan oleh Badan Hukum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kedua

Perbaikan

Pasal 65

- (1) Perbaikan dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.
- (2) Rehabilitasi atau pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
- (3) Perbaikan dilakukan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.

Pasal 66

- (1) Perbaikan perumahan dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan secara berkala.

- (3) Perbaikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh masyarakat miskin dan MBR yang dilakukan secara swadaya dapat diberikan fasilitasi pendanaan dan/atau pembiayaan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang merupakan barang milik Pemerintah Daerah perbaikannya dilakukan Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 67

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dapat diberikan bantuan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IX

PENCEGAHAN TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKAAN KUMUH

Pasal 68

- (1) Pencegahan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat.
- (2) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar tidak terjadi:
 - a. ketidaksesuaian dengan tata ruang wilayah;
 - b. ketidakteraturan bangunan;
 - c. kepadatan bangunan tinggi;
 - d. ketidaklengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan/atau
 - e. penurunan kualitas rumah, perumahan, dan/atau permukiman.

- (3) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk rumah dilakukan oleh setiap orang.
- (4) Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk perumahan dan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 69

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab terhadap pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Tanggungjawab Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melalui kegiatan pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat.
- (3) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan sesuai dengan:
 - a. dokumen perizinan;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan kelaikan fungsi.
- (4) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan melalui:
 - a. bimbingan teknis;
 - b. bantuan teknis;
 - c. pelatihan teknis;
 - d. pendampingan; dan
 - e. pelayanan informasi.
- (5) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan prinsip Tridaya, antara lain:
 - a. pemberdayaan sosial masyarakat;
 - b. pemberdayaan ekonomi lokal; dan
 - c. pendayagunaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB X
PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN
KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu

Penetapan Lokasi

Pasal 70

- (1) Penetapan lokasi yang dinyatakan sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan kriteria:
 - a. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan rendah dan sangat rendah; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kedua

Pemugaran

Pasal 71

- (1) Pemugaran merupakan kegiatan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
- (2) Pemugaran perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan dengan tujuan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.

- (3) Pemugaran sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan atau rencana rinci tata ruang;
 - b. keamanan dan keselamatan penghuni; dan
 - c. persetujuan masyarakat penghuni.
- (4) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh badan hukum atau badan usaha di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (5) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pengawasannya oleh Perangkat Daerah yang menangani urusan perumahan dan kawasan permukiman.

Bagian Ketiga

Peremajaan

Pasal 72

- (1) Peremajaan merupakan pembangunan kembali perumahan dan permukiman yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.
- (2) Peremajaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan untuk mewujudkan kondisi perumahan dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keamanan dan keselamatan masyarakat.
- (3) Peremajaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan bersama Pemerintah Daerah dan setiap orang.
- (4) Peremajaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (5) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. sosialisasi;
 - b. persetujuan masyarakat penghuni;
 - c. penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan atau rencana rinci tata ruang;
 - d. penyiapan rumah tinggal sementara;
 - e. konsolidasi tanah; dan

- f. pembangunan kembali rumah layak huni baik vertikal maupun horizontal.

Bagian Keempat
Pemukiman Kembali
Pasal 73

- (1) Pemukiman kembali merupakan upaya memindahkan lokasi perumahan dan permukiman dari lokasi yang rawan bencana, kumuh, dan/atau lokasi yang alih fungsi menurut rencana tata ruang ke lokasi yang sesuai untuk perumahan dan permukiman.
- (2) Pemukiman kembali bertujuan untuk memindahkan masyarakat dari suatu lokasi ke lokasi lain yang lebih sehat, aman, dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud ayat (1), hanya dapat dilakukan dengan alasan:
 - a. lokasi terkena dampak bencana;
 - b. lokasi rawan bencana; dan/atau
 - c. alih fungsi sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (4) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. sosialisasi;
 - b. persetujuan masyarakat penghuni;
 - c. penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan atau rencana rinci tata ruang; dan
 - d. penyiapan rumah tinggal.

Pasal 74

- (1) Pemukiman kembali dilakukan bersama Pemerintah Daerah dan setiap orang.
- (2) Pemukiman kembali ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (3) Pemukiman kembali dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangan dengan masyarakat terkena dampak.

- (4) Kesepakatan pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam perjanjian pemukiman kembali.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Pengelolaan Paska Peningkatan Kualitas

Pasal 75

- (1) Pengelolaan pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah, dan Masyarakat.
- (2) Tanggung jawab Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk:
 - a. norma, standar, prosedur dan kriteria;
 - b. bantuan teknis dan bimbingan teknis; dan
 - c. bantuan operasi dan pemeliharaan.
- (3) Tanggung jawab Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menetapkan peraturan pelaksanaan tentang pengelolaan hasil peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan kebijakan Pemerintah dan Pemerintah Provinsi;
 - b. melakukan pemeliharaan dan perawatan hasil peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara berkala;
 - c. menetapkan badan usaha atau badan hukum yang melakukan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - d. melakukan bimbingan teknis kepada masyarakat untuk terlibat dalam pengelolaan pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (4) Tanggung jawab Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menjaga serta melakukan pemeliharaan dan perawatan pada lokasi hasil peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Bagian Keenam
Pengawasan Peningkatan Kualitas
Pasal 76

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian kegiatan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara berkala.
- (2) Pengawasan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan tata ruang wilayah dan kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XI
PENYEDIAAN TANAH
Pasal 77

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah dan penetapan peruntukan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 78

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Pemerintah Daerah;
- b. konsolidasi tanah oleh para 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

- e. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 79

- (1) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf c dilakukan setelah badan hukum memperoleh izin lokasi.
- (2) Peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah setelah ada kesepakatan bersama.
- (3) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), dilakukan dihadapan pejabat 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.

Pasal 80

- (1) Pemanfaatan dan pemindahtangan tanah barang milik daerah sebagaimana dalam Pasal 78 huruf d, bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus.
- (2) Pemanfaatan dan pemindahtangan tanah barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Pasal 81

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dalam Pasal 78 huruf e, bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukan pembangunan rumah umum, rumah khusus dan penataan permukiman kumuh.

- (2) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
PENDANAAN
Pasal 82

Sumber dana untuk memenuhi kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. Sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 83

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai standar pelayanan minimal;
- c. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

BAB XIII
PENYELESAIAN
Pasal 84

- (1) Penyelesaian sengketa dibidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui Pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

BAB XIV
HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 85

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. memperoleh informasi dan manfaat dari penyelenggaraan perumahan;
- d. memperoleh pergantian yang layak atas kerugian yang dialami, secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- e. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 86

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:

- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
- b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada diperumahan dan kawasan permukiman; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XV
PERAN MASYARAKAT
Pasal 87

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi, tugas dan unsur Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XVI
SISTEM INFORMASI
Pasal 88

- (1) Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya menyelenggarakan pengelolaan sistem informasi.
- (2) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan jaringan informasi perumahan dan kawasan permukiman yang dikelola satuan perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XVII
LARANGAN
Pasal 89

Setiap orang dilarang:

- a. membangun perumahan dan kawasan permukiman sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13;

- b. membangun perumahan dan kawasan permukiman tidak sesuai rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang;
- c. membangun perumahan dan kawasan permukiman ditempat yang berpotensi dapat menimbulkan potensi bahaya bagi barang maupun orang;
- d. membangun perumahan tertutup atau sistem satu pintu yang hanya memiliki satu keterhubungan dengan jaringan jalan diluar perumahan; dan/atau
- e. mengurangi aksesibilitas atau menutup jalan perumahan bagi masyarakat umum.

Pasal 90

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 91

Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diluar fungsinya.

Pasal 92

- (1) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
- (2) Orang Perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 93

- (1) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.

BAB XVIII
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 94

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (6), Pasal 13 ayat (4), Pasal 15 ayat (2), Pasal 16 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 21 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 22 ayat (8), Pasal 27 ayat (2), Pasal 30 ayat (1), Pasal 64 ayat (2), Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 86, Pasal 89, Pasal 91 dan Pasal 93 ayat (1) 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 pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. pengusahaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan berusaha;
 - h. pembekuan dan pencabutan IMB;
 - 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
 - p. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 95

Ketentuan lebih lanjut sebagai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 96

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 11 Juli 2017

WAKIL WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. SUGENG RISMIYANTO

Diundangkan di **M A D I U N**
pada tanggal 11 Juli 2017

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

MAIDI

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN TAHUN 2017
NOMOR 10/D