



BUPATI WAJO
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAJO
NOMOR 5 TAHUN 2018

TENTANG

PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI WAJO,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 49 ayat (3) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu membentuk 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 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
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 2034);
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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

8. 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);
9. 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);
11. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
15. 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);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

18. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wajo Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2012 Nomor 66);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 24 Tahun 2012 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun Nomor 24 Tahun 2012);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 10 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2016 Nomor 10);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Tahun 2017 Nomor 18);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN WAJO

dan

BUPATI WAJO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Wajo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Wajo.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
6. 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.

7. 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.
8. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
10. 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.
11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
12. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
13. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
14. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
15. 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.
16. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum agar tetap laik fungsi.
17. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
18. Kearifan lokal adalah nilai nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi dan teratur.
19. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
20. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

21. 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 dengan rencana tata ruang.
22. 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.
23. Enclave adalah pemilikan hak-hak pihak ketiga didalam kawasan hutan yang dapat berupa permukiman dan atau lahan garapan.

BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. 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 maupun di kawasan Perdesaan;
- 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. penyediaan tanah;
- g. pendanaan dan pembiayaan;
- h. hak dan kewajiban; dan
- i. peran serta masyarakat.

BAB III PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh Bupati terhadap aspek :
 - a. Perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati melakukan koordinasi sektoral, lintas wilayah Kabupaten dan pemangku kepentingan serta 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 Bupati 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) huruf b diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pengaturan

Pasal 7

- (1) Pembinaan terhadap aspek pengaturan sebagaimana di maksud dalam Pasal 5 huruf b dilakukan oleh peragkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman .
- (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, pemilikan, 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 Bupati.

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 Bupati.

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.
- (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 Bupati.

BAB IV
TUGAS DAN WEWENANG 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 daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

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) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup rumah atau perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.

Pasal 12

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya .
- (2) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. rumah komersial;
 - b. rumah umum;
 - c. rumah khusus;
 - d. rumah swadaya; dan
 - e. rumah Negara.
- (3) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.
- (4) Bentuk rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a adalah
 - a. rumah permanen;
 - b. rumah semi permanen; dan
 - c. rumah kayu / rumah tradisional.

- (5) Dalam hal rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi:
- a. rumah susun komersial;
 - b. rumah susun umum;
 - c. rumah susun khusus;
 - d. rumah susun swadaya; dan
 - e. rumah susun negara.

Bagian Kedua Perencanaan Perumahan

Pasal 13

- (1) Perencanaan Perumahan merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan rumah; dan
 - b. perencanaan dan perancangan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang mencakup:
 - a. rumah sederhana;
 - b. rumah menengah; dan/atau
 - c. rumah mewah.
- (3) Luasan minimal perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) kecuali pada lahan *enclave*.
- (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 (3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan *enclave* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 14

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain rumah;
 - c. spesifikasi teknis rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - e. rencana kerjasama;
 - f. nama perumahan;
 - g. rencana prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - h. rencana vegetasi rumah dan perumahan.
- (3) Rencana Prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling sedikit meliputi:

- a. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
 - b. rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
 - c. rencana penempatan septictank komunal apabila ada;
 - d. rencana penempatan sumur resapan perumahan;
 - e. rencana pengolahan sampah lingkungan;
 - f. rencana integrasi prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan lingkungan sekitar; dan
 - g. rencana pemenuhan kebutuhan air bersih.
- (4) Dokumen perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengesahan dokumen perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 15

- (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 dan Rencana Detail Tata Ruang; dan
 - b. perencanaan teknis berupa perencanaan tapak dan perancangan teknis rinci.

Pasal 16

- (1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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 dan perseorangan wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perorangan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 17

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan untuk:
- a. menciptakan Rumah sehat dan layak huni;
 - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah; dan
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang atau Badan Hukum yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.
- (3) Ukuran perencanaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
- a. luas tanah paling sedikit 84 m² (delapan puluh empat meter persegi) untuk rumah tunggal dan rumah Deret;

- b. luas tanah paling sedikit 7 (Tujuh) meter x 12 (Dua belas) meter untuk rumah kayu/rumah tradisional;
 - c. luas bangunan Paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk Rumah Tunggal dan Rumah Deret;
 - d. untuk rumah tunggal sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (4) huruf c, luas bangunan paling sedikit 2 (dua) latte di luar lego-lego;
 - e. sesuai dengan ketentuan Rumah sehat bersubsidi atau rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana; atau
 - f. paling sedikit 18 m² (delapan belas meter persegi) untuk Rumah susun Umum (milik) dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan rumah susun tipe studio.
- (4) Permohonan izin mendirikan bangunan berupa Rumah tunggal atau Rumah deret yang berada pada satu hamparan diisyaratkan memenuhi ketentuan prasarana perumahan.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Perencanaan perumahan yang direncanakan sebagian atau seluruhnya untuk rumah umum maka setelah pengesahan perizinan dapat mengajukan permohonan bantuan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah Kabupaten Wajo.
- (2) Permohonan bantuan dilakukan hanya untuk lokasi pembangunan rumah umum.
- (3) Ketentuan mengenai bentuk bantuan dan tata cara pemberian bantuan oleh pemerintah daerah diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan/atau rumah susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh setiap orang atau pemerintah daerah.
- (3) Pembangunan rumah deret dan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh badan hukum atau pemerintah daerah.
- (4) Pembangunan rumah dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.
- (5) Badan hukum yang melakukan Pembangunan Rumah Kayu/ Rumah Tradisional diberikan insentif oleh pemerintah daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam peraturan Bupati.

Pasal 20

- (1) Sarana pada perumahan merupakan satu kesatuan perumahan yang penempatannya pada lokasi strategis dan mudah dijangkau.
- (2) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan:
 - a. lokasi tidak ditempatkan pada lahan sisa;
 - b. lokasi sejajar pada garis sempadan; dan
 - c. lokasi dibawah saluran udara bertegangan tinggi.
- (3) Lokasi strategis dan mudah dijangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk taman dan ruang terbuka hijau.

Pasal 21

- (1) Pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh setiap orang, pemerintah, dan/atau pemerintah daerah dan badan hukum.
- (2) Pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan/atau peningkatan kualitas perumahan.
- (3) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi standar nasional Indonesia.

Pasal 22

- (1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Pembangunan perumahan skala besar sebagaimana dimaksud ayat (2) sekurang-kurangnya 5 ha (lima hektar).
- (4) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dengan perbandingan 1:2:3.
- (5) Pembangunan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) atau rumah umum dapat berbentuk rumah susun.
- (6) Dalam hal rumah sederhana atau rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berbentuk rumah susun maka untuk mewujudkan hunian berimbang maka untuk rumah mewah dan/atau rumah menengah dapat berbentuk rumah tunggal.

Pasal 23

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa rumah tunggal dan/atau rumah susun.

- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang sebagai berikut;
 - a. badan hukum wajib menyediakan rumah susun umum paling kurang 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
 - b. kewajiban pembangunan rumah susun umum dapat dilaksanakan diluar lokasi pembangunan rumah susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu kabupaten.
- (4) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (5) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada perumahan dan rumah susun komersial disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun komersial atau rumah susun umum harus memenuhi akses sebagai berikut:
 - a. Rumah susun dengan perencanaan ketinggian lebih dari 4 (delapan) lantai, harus memenuhi:
 1. sesuai rencana tata ruang dan kajian analisis dampak lalu lintas;
 2. berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 20 m (dua puluh meter); dan
 3. lebar jalan sekurang-kurangnya 6 m (enam meter).
 - b. Rumah susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/tower lebih dari 4(empat) gedung/tower harus:
 1. sesuai rencana tata ruang dan kajian analisis dampak lalu lintas;
 2. berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 12 m (dua belas meter); dan
 3. lebar jalan sekurang-kurangnya 6 m (enam meter).
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
- (3) Orientasi pencapaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (4) Badan hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika belum tercapai, maka badan hukum wajib meningkatkan kapasitas jalan sesuai kajian analisis dampak lalu lintas.

Pasal 25

- (1) Pembangunan rumah tunggal dan rumah susun untuk jenis rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah dan /atau lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status atas rumah khusus dan rumah negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan /atau rumah susun untuk jenis rumah komersial dan rumah umum yang masih dalam tahap pemnagunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus).
- (3) Keterbangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dihitung dari total luas perencanaan prasarana dan sarana.
- (4) Sistem perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan pemerintah daerah dan/atau badan hukum dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta kesesuaian antara kapasitas pelayanan dengan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan lingkungan; dan
 - c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan kenyamanan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh badan hukum harus diserahkan kepada pemerintah daerah.
- (4) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah paling lama 1 (satu) tahun.

Pasal 28

- (1) Pemanfaatan perumahan digunakan terutama sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum, yang mendukung fungsi hunian.
- (3) Pemanfataan rumah dilakukan dengan memelihara dan memperbaiki rumah oleh pemilik / penghuni.

- (4) Pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas umum menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dan masyarakat turut menjaga kebersihan dan fungsinya.

Pasal 29

- (1) Pemanfaatan rumah tunggal atau rumah deret dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas dengan memenuhi persyaratan;
- a. tidak membahayakan penghuni serta lingkungan;
 - b. tidak menciptakan kebisingan sehingga mengganggu fungsi hunian khususnya pada malam hari;
 - c. tidak mengubah fungsi rumah dan mengganggu lingkungan; dan
 - d. menjamin terpeliharanya perumahan termasuk tidak menjadikan jalan sebagai tempat parkir.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. usaha untuk praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil;
 - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan masyarakat dan lingkungan;
 - d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan; atau
 - e. usaha masyarakat secara komunal seperti koperasi dengan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

- (1) Pemanfaatan rumah pada rumah susun secara terbatas, dapat dilakukan setelah:
- a. mendapatkan persetujuan penghuni rumah susun atau mendapatkan persetujuan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun;
 - b. kegiatan usaha tidak membahayakan dan mengganggu fungsi hunian; dan
 - c. mendapatkan pengesahan dari bupati.
- (2) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku mutatis mutandis dengan pemanfaatan rumah tunggal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan bupati.

Pasal 31

- (1) Pengendalian perumahan dimulai dari tahap :
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. serah terima prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.
- (3) Pelaksanaan pengendalian perumahan dilakukan oleh satuan kerja perangkat daerah yang menangani perizinan, tata ruang, perumahan dan permukiman serta penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PERMOHONAN IZIN RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SERTA PENGUBAHAN

Pasal 32

Permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun dengan melampirkan persyaratan teknis yang meliputi:

- a. sertifikat hak atas tanah;
- b. surat keterangan rencana kabupaten/kota;
- c. gambar rencana tapak;
- d. gambar rencana arsitektur;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan
- f. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 33

- (1) Surat keterangan rencana kabupaten/kota berisi informasi mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lokasi.
- (2) Surat keterangan rencana kabupaten/kota diberikan oleh pemerintah daerah kepada setiap orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun pada lokasi pembangunan rumah susun.
- (3) Surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi pembangunan rumah susun sekurang-kurangnya memberikan informasi sebagai berikut:
 - a. fungsi rumah susun;
 - b. ketinggian rumah susun yang diizinkan;
 - c. garis sempadan dan jarak bebas pada rumah susun;
 - d. koefisien dasar bangunan;
 - e. koefisien lantai bangunan; dan
 - f. jaringan utilitas umum yang terintegrasi.

Pasal 34

- (1) Gambar rencana tapak harus menjamin hubungan antara letak rumah susun dengan lingkungan.
- (2) Gambar rencana arsitektur menunjukkan denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- (3) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya menunjukkan secara jelas bagian-bagian struktur rumah susun yang meliputi;
 - a. gambar struktur bawah (pondasi);
 - b. gambar struktur atas, termasuk struktur atap; dan
 - c. spesifikasi umum struktur bangunan rumah susun.
- (4) Gambar rencana rumah susun menunjukkan dengan jelas bagian-bagian utama dari rumah susun, yang meliputi;
 - a. bagian bersama;
 - b. benda bersama; dan
 - c. tanah bersama.
- (5) Gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya meliputi;
 - a. gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektrik);
 - b. gambar sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran
 - c. gambar sistem sanitasi;
 - d. gambar sistem drainase; dan
 - e. spesifikasi umum utilitas (mekanikal dan electrical) rumah susun.

Pasal 35

- (1) Dalam hal rumah susun dibangun diatas tanah sewa, permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun harus melampirkan perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis yang dilakukan oleh para pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun berdasarkan hasil penilaian oleh unit kerja yang menyelenggarakan urusan bidang bangunan gedung.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan dinyatakan lengkap.
- (3) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun disahkan oleh bupati.

BAB VII PENDANAAN

Pasal 37

- (1) Pendanaan yang dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana untuk bantuan dan kemudahan perumahan dan permukiman serta rumah susun merupakan kewenangan dan tanggung jawab pemerintah daerah.

- (2) Dana bidang perumahan dan kawasan permukiman serta rumah susun bersumber dari;
- a. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan /atau
 - b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dimanfaatkan untuk mendukung :

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

BAB VIII PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 39

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

BAB IX HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 40

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 41

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 X PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 42

- (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 Pembentukan Forum Pengembangan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur dalam keputusan Bupati.

BAB XI SISTEM INFORMASI

Pasal 43

- (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 Bupati.

BAB XII LARANGAN

Pasal 44

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;
- e. mengurangi aksesibilitas atau menutup jalan perumahan bagi masyarakat umum; dan/atau
- f. Menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pasal 45

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

Pasal 46

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

Pasal 47

- (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 48

- (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 XIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 49

- (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 44 huruf a, huruf b, huruf d dan huruf f, dikenakan 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/atau
 - p. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XIV KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 50

Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah yang pangkatannya ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 51

- (1) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik pegawai negeri sipil, berwenang :
- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan dari seseorang, berkenaan dengan adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

- c. menerima keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - e. meminta bantuan tenaga ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - f. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa;
 - g. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
 - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Kepolisian Republik Indonesia bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan/atau
 - i. melakukan tindakan lain yang menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan .
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

- (1) Setiap orang yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c, Pasal 44 huruf e, pasal 45, pasal 46, Pasal 47 dan pasal 48 dikenakan ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dikenakan Pidana berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Negara.
- (4) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pelanggaran.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 53

Ketentuan lebih lanjut sebagai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 6 (Enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 54

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Wajo.

Ditetapkan di Sengkang
pada tanggal 11 Oktober 2018
BUPATI WAJO,
TTD
ANDI BURHANUDDIN UNRU

Diundangkan di Sengkang
pada tanggal 11 Oktober 2018
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN WAJO,
TTD
AMIRUDDIN A

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WAJO TAHUN 2018 NOMOR 5

NOREG . PERATURAN DAERAH KAB. WAJO PROV. SULAWESI SELATAN
B.HK.HAM . 5. 119.18

Salinan sesuai dengan aslinya

Sekretariat Daerah Kab. Wajo

Kabag Hukum & HAM

TTD

Hj. ANDI KHAERANI, SH

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAJO
NOMOR 5 TAHUN 2018
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. PENJELASAN UMUM

Perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah/kawasan menyebabkan kebutuhan lahan untuk pengembangan fisik semakin meningkat, sedangkan kebutuhan lahan semakin terbatas sehingga menyebabkan daya beli perumahan tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR. Begitu juga dengan penyediaan parasana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang tidak sesuai dengan kebutuhan. Untuk itu diperlukan peraturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Wajo. Suatu wilayah/kawasan selalu mengalami pertumbuhan dan perkembangan sesuai dengan dinamika masyarakat dan berbagai kegiatan yang ada, baik itu direncanakan maupun tidak direncanakan. Perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah/kawasan ditandai dengan tingginya intensitas kegiatan, penggunaan tanah yang semakin intensif dan tingginya mobilisasi penduduk.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Wajo adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah sehingga dapat berlangsung secara tertib, terorganisir dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

Berdasarkan pertimbangan tersebut perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Wajo tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukupjelas.

Pasal 2

huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

huruf b

Yang dimaksud dengan "asas keadilan dan pemerataan" adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

huruf c

Yang dimaksud "asas kenasionalan" adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

huruf d

Yang dimaksud "asas keefisienan dan kemanfaatan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

huruf e

Yang dimaksud dengan "asas keterjangkauan dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat , serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

huruf f

Yang dimaksud dengan "asas kemandirian dan kebersamaan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan

permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan perumahan dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antarinstitusi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan berkelanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 3

huruf a

Yang dimaksud dengan “Kepastian Hukum” adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa, jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

huruf b

Yang dimaksud dengan “Penataan dan Pengembangan Wilayah” adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidakseimbangan pemanfaatan ruang.

huruf c

Yang dimaksud “daya guna dan hasil guna Sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.

huruf d

Yang dimaksud “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dalam memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi, masyarakat, swasta lembaga keuangan, pemerintah dan pemerintah daerah.

huruf e

Cukup Jelas

huruf f

Yang dimaksud dengan “Rumah layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

yang dimaksud dengan “rumah tunggal” adalah rumah yang mempunyai kavling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kavling.

huruf b

yang dimaksud dengan “rumah deret” adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisinan bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kavling sendiri.

huruf c

yang dimaksud dengan “Rumah susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal, maupun vertikal, dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan hunian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Luasan minimal” adalah untuk perencanaan perumahan dengan mempertimbangkan:

- a. luas wilayah, jumlah penduduk dan kebijakan daerah (kearifan lokal);
- b. menjamin kepastian hukum kepemilikan bagi konsumen;
- c. terintegrasi dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang ada.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Yang dimaksud dengan “rencana tapak” adalah perumahan yang meliputi rencana tata letak rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum beserta komposisinya.

huruf b

yang dimaksud dengan “desain rumah” adalah diarahkan kepada rumah tropis dan diutamakan mengangkat budaya lokal.

huruf c

Cukup jelas

huruf d

yang dimaksud dengan “spesifikasi teknis” adalah bangunan diarahkan menggunakan bahan/material ramah lingkungan dari sumber daya local dengan tetap mengacu kepada standarisasi nasional Indonesia.

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Cukup jelas

huruf g

Cukup jelas

huruf h

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

yang dimaksud dengan “Latte” adalah luasan satu petak bidang lantai atau ruangan dalam suatu rumah kayu tradisional masyarakat kabupaten Wajo dengan luasan minimal 4 (empat) meter x 3 (tiga) meter.

Yang dimaksud dengan “lego-lego” adalah teras rumah kayu tradisional masyarakat kabupaten wajo dengan luasan minimal 4 (empat) meter x 3 (tiga) meter .

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20
Cuku pjelas.
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.
Pasal28
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
Cukup jelas.
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.
Pasal48
Cukupjelas.
Pasal 49
Cukupjelas.
Pasal 50
Cukupjelas.
Pasal 51
Cukupjelas.
Pasal 52
Cukupjelas.
Pasal 53
Cukup jelas.
Pasal 54

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WAJO NOMOR 95