



**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 14/PERMEN/M/2006  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN KAWASAN KHUSUS**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,**

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat dalam jangka pendek, menengah dan panjang perlu diusahakan pembangunan perumahan kawasan khusus melalui penyediaan tanah dan kaveling tanah matang serta bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten dan Kota secara menyeluruh dan terpadu;
  - b. bahwa pembangunan perumahan kawasan khusus secara menyeluruh dan terpadu diselenggarakan untuk mengantisipasi perkembangan kegiatan fungsi-fungsi khusus selain kegiatan sektor perumahan;
  - c. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 27 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus;
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
  3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
  4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

5. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
6. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
7. Undang-undang Nomor 7 Tahun 2003 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4433);
8. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);
9. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3660);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3892);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4385);
13. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu;
14. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
15. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2005 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
16. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN KAWASAN  
KHUSUS

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kawasan permukiman adalah kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman.
2. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
3. Tata ruang adalah wujud struktural dan pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.
4. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang
5. Rencana rinci tata ruang kawasan adalah rencana rinci tata ruang kawasan di wilayah Kabupaten/Kota, yang meliputi:
  - a. rencana terperinci (*detail*) tata ruang kawasan yang menggambarkan, antara lain zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (*block plan*); dan
  - b. rencana teknik ruang pada setiap blok kawasan yang menggambarkan, antara lain rencana tapak atau tata letak (*site plan*) dan tata bangunan (*building layout*) beserta prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum.
6. Rencana tata bangunan dan lingkungan adalah rencana teknik ruang kawasan yang digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana detail tata ruang dan sebagai panduan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi dan lingkungan bangunan termasuk ekologi dan kualitas visual.
7. Kawasan khusus adalah bagian wilayah dalam provinsi dan/atau kabupaten/kota untuk menyelenggarakan kegiatan dengan fungsi khusus seperti industri, perbatasan, nelayan, pertambangan, pertanian, pariwisata, pelabuhan, cagar budaya, dan rawan bencana.
8. Kawasan perumahan untuk menunjang kawasan khusus untuk selanjutnya disebut perumahan kawasan khusus adalah kawasan untuk pengembangan perumahan pada hamparan tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman dalam rangka menunjang kegiatan dengan fungsi khusus, yang dilengkapi dengan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana lingkungan, sarana lingkungan serta utilitas, sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan perumahan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan;

9. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan;
10. Satuan Perumahan adalah perumahan yang terdiri dari minimal 50 (lima puluh) unit rumah;
11. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
12. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata bangunan dan lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan;
13. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
14. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya;
15. Jaringan primer prasarana kawasan adalah jaringan utama yang menghubungkan antar satuan perumahan dalam kawasan perumahan atau antara kawasan perumahan dengan kawasan lain dan digunakan untuk kepentingan umum, baik berupa prasarana jalan darat maupun jalan air.
16. Jaringan sekunder prasarana kawasan adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana kawasan perumahan yang melayani kebutuhan di dalam 1 (satu) satuan perumahan yang digunakan untuk kepentingan umum.
17. Jaringan tersier prasarana kawasan adalah jaringan cabang dari jaringan sekunder prasarana kawasan perumahan yang melayani kebutuhan ke masing-masing rumah yang digunakan untuk kepentingan umum.
18. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan perumahan yang meliputi sarana air bersih, listrik, telepon, dan gas.
19. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan;
20. Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman adalah setiap kegiatan pemenuhan kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan perumahan kawasan khusus;
21. Konsolidasi tanah perumahan dan permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik melalui usaha bersama untuk membangun perumahan kawasan khusus dan penyediaan kaveling tanah matang yang ditetapkan oleh Kepala Daerah sesuai dengan rencana tata ruang rinci;
22. Masyarakat adalah orang atau sekelompok orang yang bekerja pada kawasan khusus atau bekerja untuk melayani kebutuhan terkait dengan kehidupan dan penghidupan di kawasan khusus dan/atau sekitarnya dan dapat bertempat tinggal di perumahan kawasan khusus;
23. Penyelenggara perumahan kawasan khusus adalah unit kerja yang dibentuk dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyelenggarakan perumahan kawasan khusus yang dapat terdiri dari kelompok masyarakat pemilik tanah dan atau pengusaha kawasan khusus;

24. Pengelola perumahan kawasan khusus adalah unit kerja yang dibentuk dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang ditugasi sebagai pengelola perumahan kawasan khusus yang dapat terdiri dari kelompok masyarakat pemilik tanah dan atau pengusaha kawasan khusus;
25. Badan usaha adalah badan yang kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
26. Pengusaha kawasan khusus adalah orang atau badan hukum yang mengusahakan pengembangan dan atau pengelolaan kegiatan dengan fungsi khusus seperti industri, perikanan, kelautan dan pelabuhan, pertambangan, pariwisata dan pertanian;
27. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten/Kota beserta perangkat daerah otonomi yang lain sebagai badan eksekutif daerah, sedangkan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
28. Kepala Daerah adalah Bupati atau Walikota, sedangkan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
29. Menteri adalah menteri yang bertugas mengkoordinasikan dan bertanggungjawab di bidang perumahan dan permukiman.

## **Pasal 2**

Penyelenggaraan pengembangan perumahan kawasan khusus bertujuan untuk :

1. mendorong pembangunan rumah sesuai kebutuhan untuk menunjang kegiatan fungsi khusus pada suatu kawasan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat terfasilitasi kebutuhan tempat tinggalnya sekaligus untuk meningkatkan produktivitas dan kinerjanya dalam kegiatan sektor yang bersangkutan;
2. memberi arahan bagi pemenuhan kebutuhan perumahan di wilayah kabupaten/kota sesuai pertumbuhan wilayah yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota/provinsi;
3. menunjang pembangunan di bidang ekonomi dan non ekonomi;
4. mewujudkan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

## **Pasal 3**

Lingkup pengaturan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, pemugaran atau peremajaan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatan perumahan kawasan khusus.

## **Pasal 4**

- (1) Kawasan khusus terdiri dari kawasan untuk kepentingan ekonomi dan kawasan untuk kepentingan non-ekonomi.
- (2) Kawasan untuk kepentingan ekonomi, antara lain kawasan industri, kawasan pariwisata, kawasan prasarana komunikasi, telekomunikasi, kawasan pelabuhan, kawasan perdagangan bebas, kawasan eksploitasi

dan konservasi bahan galian strategis, dan kawasan pengembangan teknologi tinggi.

- (3) Kawasan untuk kepentingan non ekonomi, antara lain kawasan cagar budaya, kawasan taman nasional, kawasan pangkalan militer, kawasan penelitian dan pengembangan sumber daya nasional, laboratorium sosial, lembaga pemasyarakatan spesifik, kawasan perbatasan, pulau-pulau kecil/pesisir dan kawasan dampak bencana.

## **BAB II**

### **PENYELENGGARAAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN KAWASAN KHUSUS**

#### **Pasal 5**

Pengembangan perumahan kawasan khusus diselenggarakan dengan:

1. menyediakan satuan perumahan untuk menunjang kegiatan dengan fungsi khusus pada suatu kawasan, yang telah dilengkapi dengan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana lingkungan, serta memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota;
2. menyediakan kaveling tanah matang untuk membangun rumah yang layak dan terjangkau guna menunjang kegiatan fungsi khusus pada suatu kawasan terutama bagi lapisan masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **Pasal 6**

Penanganan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus diprioritaskan bagi:

1. Kawasan industri yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah untuk pekerja industri, rawan terhadap bencana kebakaran, rawan penyakit yang disebabkan oleh buruknya kondisi lingkungan, serta rawan konflik sosial, ekonomi dan budaya;
2. Kawasan perbatasan yang mengalami kesenjangan sosial ekonomi dengan negara tetangga dan kerawanan terhadap gangguan pertahanan dan keamanan Wilayah Kedaulatan Negara;
3. Kawasan nelayan yang mengalami kerawanan terhadap bencana kebakaran, rawan terhadap terpaan gelombang termasuk tsunami dan angin;
4. Kawasan pertambangan yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah untuk pekerja tambang dan energi, kerawanan terhadap bencana alam misalnya longsor akibat kerusakan lingkungan yang terjadi terutama pada kawasan pertambangan dan energi yang telah ditinggalkan;
5. Kawasan pertanian yang tidak layak lingkungan perumahannya, termasuk ketersediaan prasarana dan sarana tidak memadai;
6. Kawasan pariwisata yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah untuk pekerja di sektor pariwisata, kawasan perumahan yang berada disekitar destinasi pariwisata yang mempunyai isu lingkungan dengan ketersediaan prasarana dan sarana umum yang belum memadai dan lingkungan perumahan yang mempunyai nilai jual wisata;

7. Kawasan pelabuhan yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah, isu kemiskinan dan kekumuhan di sekitarnya, baik pelabuhan laut, udara maupun perikanan;
8. Kawasan cagar budaya yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah dan ketidaklayakan lingkungan perumahan, dan isu lingkungan terjadi terutama pada kawasan perumahan yang berada di sekitar obyek wisata alam yang menjadi bagian kawasan cagar terkait dengan ketersediaan prasarana dan sarana umum yang belum memadai;
9. Kawasan rawan bencana yang mengalami kerawanan lingkungan secara geomorphologis dan geologis, serta adanya kehilangan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungan akibat bencana; dan
10. Kawasan khusus lainnya yang mengalami kelangkaan penyediaan rumah untuk pekerja informal di sektor khusus lainnya, kekumuhan, serta adanya isu lingkungan terjadi terutama pada kawasan perumahan terkait dengan ketersediaan prasarana dan sarana umum yang belum memadai.

### **Pasal 7**

- (1) Penyelenggaraan perumahan kawasan khusus harus memenuhi persyaratan dan kriteria lokasi pengembangan perumahan kawasan khusus.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten atau Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).
  - b. Tidak terletak pada lahan ber-irigasi teknis.
  - c. Penetapan lokasi perumahan kawasan khusus diselenggarakan terkait dengan kegiatan fungsi tertentu/khusus pada kawasan perkotaan dan/atau perdesaan dan atau kawasan tertentu yang terletak dalam satu daerah Kabupaten/Kota atau DKI Jakarta.
  - d. Penetapan lokasi untuk perbaikan, peremajaan dan perluasan perumahan kawasan khusus perlu disesuaikan seandainya ada perubahan terhadap kegiatan fungsi khusus yang bersangkutan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
  - e. Aman dari bencana yang mungkin timbul dengan memperhatikan aspek geologi tata lingkungan yang diperlukan untuk mitigasi bencana.
  - f. Aksesibilitas, yaitu kemudahan pencapaian dari dan ke kawasan.
  - g. Kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antar kawasan yang menjadi lingkungannya.
- (3) Kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Jumlah unit rumah yang dapat ditampung minimal 100 unit, dan dapat dibangun secara horizontal atau vertikal.
  - b. Diperuntukkan bagi masyarakat yang bekerja serta terkait sektor-sektor tertentu di kawasan khusus, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
  - c. Dilengkapi prasarana dan sarana pendukungnya yang memenuhi standar kesehatan, keamanan dan kenyamanan.

- d. Pemanfaatan lahan untuk penyelenggaraan pengembangan perumahan dilakukan dengan tetap memperhatikan daya dukung lahan terhadap kekuatan tanah, air tanah, daya serap tanah, tumbuhan/pohon (flora) dan lahan-lahan yang berfungsi sebagai kawasan resapan air.
  - e. Penyelenggaraan pengembangan perumahan dilakukan dengan memperhatikan kemungkinan terjadinya pencemaran terhadap air, tanah dan udara.
  - f. Rumah yang dibangun dapat berupa rumah hak milik maupun rumah sewa atau asrama.
  - g. Kriteria kebutuhan penyediaan tanah untuk masing-masing kawasan khusus.
- (4) Kriteria kebutuhan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g ditetapkan oleh Menteri berdasarkan pertimbangan Menteri Teknis yang membidangi kegiatan fungsi khusus yang bersangkutan.
- (5) Kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk masing-masing kawasan khusus diatur lebih lanjut dalam petunjuk pelaksanaan pengembangan perumahan kawasan khusus.

#### **Pasal 8**

- (1) Keberhasilan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus ditentukan berdasarkan adanya:
- a. Penetapan lokasi perumahan kawasan khusus oleh Pemerintah Daerah minimal untuk 100 unit rumah.
  - b. Pengusaha kawasan khusus dan atau pengusaha perumahan dan atau masyarakat dan atau Pemerintah Daerah yang membangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di lokasi perumahan kawasan khusus.
  - c. Rumah dengan harga beli atau sewa yang terjangkau dan telah dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
  - d. Pembangunan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana lingkungan di perumahan kawasan khusus yang terpadu dan sinkron dengan sistem prasarana dan sarana di sekitarnya.
  - e. Pengelolaan perumahan kawasan khusus secara berkelanjutan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan sebagai pertimbangan pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang merupakan kegiatan bidang lain, dikoordinasikan oleh Menteri.

### **BAB III TAHAPAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN KAWASAN KHUSUS**

#### **Pasal 9**

- (1) Penyelenggaraan perumahan kawasan khusus dilaksanakan melalui tahapan: identifikasi tipologi kawasan khusus, identifikasi isu-isu



- strategis, penetapan tujuan pengembangan perumahan kawasan khusus, penetapan lokasi, pembentukan dan penetapan penyelenggara dan pengelola kawasan, perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus, penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan, pemeliharaan serta pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara skematis digambarkan pada Lampiran 1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat ini.

## **Bagian Pertama** **Identifikasi Tipologi Kawasan Khusus**

### **Pasal 10**

Identifikasi tipologi kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan melalui langkah-langkah:

- a. mengidentifikasi wilayah kawasan khusus;
- b. melihat dan menilai kesesuaian kondisi kawasan khusus yang ada terhadap indikasi perkembangan kawasan berdasarkan RTRW Kabupaten/ Kota dan atau Provinsi;
- c. melakukan tinjauan keterkaitan antara kawasan khusus dengan kawasan lainnya secara fisik, lingkungan, ekonomi dan sosial budaya untuk menetapkan batas wilayah pengaruh yang kuat dari masing-masing kawasan;
- d. menentukan batas administratif wilayah yang terkait dengan wilayah pengembangan kawasan khusus

## **Bagian Kedua** **Identifikasi Isu-Isu Strategis Kawasan Khusus**

### **Pasal 11**

Identifikasi isu-isu strategis kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat diketahui dan dirumuskan dari:

- a. faktor eksternal atau faktor determinan yang akan menentukan atau berpengaruh terhadap arah pengembangan kawasan, seperti : kebijakan, peraturan perundangan, kondisi dinamika global, serta situasi kerjasama subregional atau bilateral;
- b. faktor internal yaitu yang menyangkut kondisi kawasan itu sendiri berkenaan dengan potensi dan permasalahan yang dihadapi;
- c. faktor-faktor internal sebagaimana dimaksud pada huruf b menyangkut : faktor ekonomi wilayah, kondisi fisik dan lingkungan wilayah atau kawasan, faktor daya serap dan daya tangkal sosial-budaya setempat terhadap suatu perkembangan, serta kesiapan perangkat kelembagaan untuk berkembangnya kawasan.

**Bagian Ketiga**  
**Penetapan Tujuan Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 12**

- (1) Penetapan tujuan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan dengan merumuskan arah pengembangan perumahan kawasan khusus melalui penetapan tujuan dan sasaran yang konkrit serta mewadahi aspirasi masyarakat di wilayah administratif yang terkait baik di provinsi, kabupaten maupun kota.
- (2) Ketentuan sebagaimana pada ayat (1) perlu memperhatikan kepentingan strategis termasuk kearifan lokal yang terkait dengan keberadaan kawasan khusus yang bersangkutan.

**Bagian Keempat**  
**Penetapan Lokasi Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 13**

- (1) Penetapan lokasi perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 perlu memperhatikan persyaratan dan kriteria lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (2) Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam rangka penetapan lokasi sebagaimana diatur pada ayat (1) meliputi :
  - a. melakukan kajian tata ruang berdasarkan arahan RTRW Kabupaten/Kota, kajian pertumbuhan penduduk, kajian tentang kebutuhan rumah dan perumahan berdasarkan RP4D;
  - b. memilih beberapa alternatif calon lokasi kawasan dengan mempertimbangkan strategi pengembangan Kabupaten/Kota;
  - c. mengadakan survai lapangan ke beberapa calon lokasi kawasan untuk mengetahui kondisi yang ada dan kemungkinan pengembangan perumahan kawasan khusus termasuk di dalamnya pengembangan prasarana dan status kepemilikan tanah;
  - d. mengadakan dengar pendapat dengan masyarakat yang terkait langsung dengan kawasan dan atau lembaga kemasyarakatan yang peduli dengan pembangunan perumahan;
  - e. menentukan urutan prioritas calon-calon lokasi perumahan kawasan khusus;
  - f. menetapkan lokasi perumahan kawasan khusus dengan keputusan Kepala Daerah.
- (3) Lokasi perumahan kawasan khusus perlu ditetapkan dari beberapa alternatif calon lokasi kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan memperhatikan kriteria pemilihan lokasi yang menyangkut kriteria kelayakan teknis, kelayakan lingkungan, kelayakan sosial-budaya dan kelayakan administratif.
- (4) Kriteria kelayakan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. tersedia sumber air baku untuk kebutuhan rumah tangga;
  - b. tersedia akses transportasi ke daerah pemasaran;

- c. tersedia sarana penunjang kegiatan terkait kawasan khusus.
- (5) Kriteria kelayakan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. tidak menimbulkan dampak negatif yang besar bila dilakukan kegiatan konstruksi;
  - b. dampak lingkungan pasca konstruksi masih dapat direduksi.
- (6) Kriteria kelayakan sosial-budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. tidak ada keberatan dari masyarakat sekitar;
  - b. tidak menimbulkan konflik dengan masyarakat sekitarnya.
- (7) Kriteria kelayakan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. kejelasan status tanah dan kepemilikannya;
  - b. tanah tidak dalam sengketa.
- (8) Kriteria kelayakan teknis, kriteria kelayakan lingkungan, kriteria kelayakan sosial-budaya, kriteria kelayakan administratif dan kriteria lain yang diperlukan untuk masing-masing kawasan khusus diatur lebih lanjut dalam petunjuk pelaksanaan pengembangan perumahan untuk masing-masing kawasan khusus.
- (9) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

**Bagian Kelima**  
**Pembentukan Penyelenggara Dan Pengelola**  
**Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 14**

- (1) Pembentukan dan penetapan penyelenggara perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan tentang penyelenggara perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Penyelenggara perumahan kawasan khusus dibentuk dan ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.
  - b. Penyelenggara dapat menyelenggarakan lebih dari satu perumahan kawasan khusus dalam satu provinsi atau kabupaten/kota.
  - c. Penyelenggara dapat merupakan bagian dari unit kerja pada Dinas-Dinas Daerah dan atau Badan Usaha dan atau kelompok masyarakat yang berbadan hukum.
  - d. Peserta konsolidasi tanah yang membentuk kelompok masyarakat berbadan hukum dapat ditunjuk oleh Pemerintah Daerah sebagai penyelenggara perumahan kawasan khusus.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip tata kelola pemerintahan yang baik dan berkelanjutan dengan melibatkan masyarakat yang terkait dengan keberadaan kawasan khusus serta pengusaha kawasan.

- (4) Penyelenggara perumahan kawasan khusus yang telah dibentuk dan ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas sebagai berikut:
- a. menyiapkan data lokasi meliputi luas, batas, dan kepemilikan tanah pada perumahan kawasan khusus yang telah ditetapkan;
  - b. menyiapkan rencana rinci tata ruang kawasan yang meliputi: Rencana Detail Tata Ruang Kawasan dan Rencana Teknik Ruang Perumahan kawasan khusus/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Perumahan kawasan khusus sesuai dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D);
  - c. mengajukan rencana rinci tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud pada huruf b, tahapan pembangunan fisik, dan jadwal kerja kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan persetujuan Kepala Daerah;
  - d. menyediakan tanah melalui pembebasan tanah dan atau hibah dan atau konsolidasi tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah untuk perumahan kawasan khusus;
  - e. menyiapkan lahan kawasan melalui pematangan lahan dan pembentukan muka lahan;
  - f. membangun prasarana, sarana dan utilitas lingkungan yang terpadu, kaveling tanah matang dengan atau tanpa rumah terbangun, serta utilitas umum yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - g. mengendalikan pembangunan kawasan dalam proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pengawasan dan penertiban pembangunan fisik konstruksi di lapangan;
  - h. menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan yang telah selesai dibangun dan berfungsi melayani kawasan kepada pengelola perumahan kawasan khusus;
  - i. mendorong investor untuk berperan dalam pembangunan rumah termasuk rumah susun sederhana sewa khususnya pada perumahan kawasan khusus yang mempunyai nilai/harga tanah yang tinggi.

## **Pasal 15**

- (1) Pembentukan dan penetapan pengelola perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan yang telah ditunjuk paling lambat sejak dimulainya pembangunan rumah.
- (2) Ketentuan tentang pengelola perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Pengelola perumahan kawasan khusus dibentuk dan ditetapkan dengan surat keputusan Kepala Daerah.
  - b. Pengelola dapat mengelola lebih dari satu perumahan kawasan khusus dalam satu provinsi atau kabupaten/kota.
  - c. Pengelola dapat merupakan bagian dari unit kerja pada dinas-dinas Daerah dan atau badan usaha dan atau kelompok masyarakat yang berbadan hukum.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip tata kelola pemerintahan yang baik dan berkelanjutan dengan melibatkan masyarakat yang terkait dengan keberadaan kawasan khusus serta pengusaha kawasan.

- (4) Tata cara pembentukan dan penetapan pengelola perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) meliputi:
  - a. sosialisasi kepada masyarakat (calon) penghuni perumahan kawasan khusus oleh Pemerintah Daerah tentang perlunya dibentuk pengelola perumahan kawasan khusus;
  - b. rembuk warga untuk menyepakati bentuk pengelola yang diharapkan;
  - c. menyampaikan hasil rembuk warga kepada Pemerintah Daerah tentang bentuk pengelola yang diharapkan;
  - d. apabila tidak ada keberatan dari pihak terkait, berdasarkan usulan dari warga tersebut Pemerintah Daerah menetapkan pengelola.
- (5) Pengelola perumahan kawasan khusus yang telah dibentuk dan ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) bertugas sebagai berikut:
  - a. menyiapkan rencana pengelolaan perumahan kawasan khusus, meliputi antara lain skema pembiayaan, penyiapan calon penghuni, kriteria penghunian dan persyaratan penghunian;
  - b. mengusulkan pihak-pihak yang akan melakukan pembangunan fisik melalui kerjasama dengan masyarakat pemilik tanah dan atau badan usaha untuk pembangunan perumahan kawasan khusus atas persetujuan masyarakat penghuni dan Kepala Daerah;
  - c. menetapkan penghuni, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga penghunian rumah dan penggunaan prasarana dan sarana kawasan dalam rangka pemanfaatan kawasan;
  - d. mengurus keserasian kawasan termasuk kebersihan lingkungan, penghijauan, keamanan, dan sebagainya dalam rangka pemeliharaan kawasan;
  - e. mengawasi dan menertibkan penggunaan rumah dan sarana kawasan sesuai dengan perizinan atau ketentuan yang berlaku dalam rangka pengendalian pemanfaatan kawasan;
  - f. melaporkan pelaksanaan pengelolaan perumahan kawasan khusus secara berkala kepada Kepala Daerah.

## **Bagian Keenam**

### **Perencanaan Pengembangan Perumahan Kawasan Khusus**

#### **Pasal 16**

- (1) Perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 disiapkan berdasarkan kebijaksanaan pengembangan perumahan dan permukiman yang disusun dalam Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) berkaitan dengan kebutuhan perumahan pada daerah provinsi maupun kabupaten/kota yang bersangkutan.
- (2) Perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan:
  - a. Penyiapan pra studi kelayakan investasi dan pendanaan;
  - b. Pemetaan partisipatif;
  - c. Perencanaan perumahan kawasan khusus.

- (3) Perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dilaksanakan oleh penyelenggara yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13.
- (4) Dalam hal penyelenggara belum dibentuk, maka perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

**Paragraf 1**  
**Penyiapan Pra Studi Kelayakan Investasi Dan Pendanaan**

**Pasal 17**

- (1) Penyiapan pra studi kelayakan investasi dan pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a diselenggarakan untuk memastikan kelayakan investasi dan kelayakan sumber-sumber pendanaan dalam pembangunan perumahan kawasan khusus.
- (2) Penyiapan pra studi kelayakan dan pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui tahapan:
  - a. melakukan kajian kebutuhan perumahan kawasan khusus dari sisi penyediaan dan daya jangkau masyarakat dari sisi permintaan;
  - b. melakukan identifikasi sumber-sumber pendanaan yang mampu mendukung investasi perumahan kawasan khusus;
  - c. melakukan kajian kelayakan lokasi dilihat dari kriteria kelayakan teknis, kelayakan lingkungan, kelayakan sosial budaya dan kelayakan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dan ayat (4);
  - d. mengadakan survai lapangan beberapa calon lokasi kawasan untuk mengetahui kondisi yang ada dan untuk mengetahui kemungkinan pengembangan perumahan kawasan khusus, termasuk kemungkinan pengembangan prasarana dan status kepemilikan tanah.
- (3) Penyiapan pola pengembangan lingkungan hunian berimbang dalam hal adanya perbedaan kemampuan masyarakat yang membutuhkan perumahan pada pembangunan perumahan dan permukiman skala besar, sesuai ketentuan yang berlaku.

**Paragraf 2**  
**Pemetaan Partisipatif**

**Pasal 18**

- (1) Pemetaan partisipatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b diselenggarakan agar masyarakat yang akan bertempat tinggal di perumahan kawasan khusus mempunyai kesiapan fisik dan mental untuk tinggal di perumahan kawasan khusus.
- (2) Pemetaan partisipatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh masyarakat dengan didampingi oleh penyelenggara melalui penyuluhan, penyebarluasan dan pemasyarakatan secara terpadu

- tentang rencana pembangunan perumahan kawasan khusus, serta penggalangan dan pengorganisasian masyarakat.
- (3) Kegiatan pemetaan partisipatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Pelaksanaan Survei Kampung Sendiri (SKS) oleh masyarakat;
  - b. Perumusan kebutuhan masyarakat melalui proses rembuk warga;
  - c. Penyusunan rencana tindak komunitas.

### **Paragraf 3**

#### **Perencanaan Perumahan Kawasan Khusus**

#### **Pasal 19**

Perencanaan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf c, meliputi:

- a. Perencanaan dalam penyelenggaraan perumahan kawasan khusus;
- b. Perencanaan dalam pengelolaan perumahan kawasan khusus.

#### **Pasal 20**

- (1) Perencanaan dalam penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi :
  - a. perencanaan fisik ruang kawasan;
  - b. perencanaan penyediaan tanah;
  - c. perencanaan penyiapan lahan kawasan;
  - d. perencanaan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas kawasan.
- (2) Perencanaan dalam pengelolaan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b meliputi :
  - a. penyusunan rencana skema pembiayaan;
  - b. penyusunan rencana penghunian;
  - c. penyusunan rencana pemanfaatan kawasan;
  - d. penyusunan rencana pemeliharaan kawasan;
  - e. penyusunan rencana pengendalian kawasan.

#### **Pasal 21**

Perencanaan fisik ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. penyusunan rencana rinci kawasan;
- b. penyusunan rencana pentahapan pelaksanaan pembangunan fisik;
- c. penyusunan analisa mengenai dampak lingkungan.

#### **Pasal 22**

- (1) Penyusunan rencana rinci kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a meliputi:
  - a. Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan;
  - b. Penyusunan Rencana Teknik Ruang Kawasan.

- (2) Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan dan Penyusunan Rencana Teknik Ruang Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan.
- (3) Penyusunan rencana pentahapan pelaksanaan pembangunan fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b meliputi:
  - a. Penyusunan prioritas pembangunan satuan perumahan;
  - b. Rencana dan tahapan pembangunan fisik.
- (4) Penyusunan analisa mengenai dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan Lingkungan Hidup serta penyusunan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan penyusunan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).
- (5) Rencana Rinci Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memenuhi persyaratan teknis, ekologi, sosial dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah memperhitungkan aspek mitigasi bencana antara lain bencana longsor, banjir, kebakaran, gempa dan tsunami.

#### **Pasal 23**

- (1) Perencanaan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b diselenggarakan melalui:
  - a. penyusunan rencana pembebasan tanah; dan atau
  - b. penyusunan rencana hibah; dan atau
  - c. Penyusunan rencana konsolidasi tanah.
- (2) Perencanaan penyiapan lahan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf c diselenggarakan melalui penyusunan rencana pematangan lahan.

#### **Pasal 24**

Perencanaan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf d merupakan penyusunan *Detail Engineering Design (DED)* prasarana, sarana dan utilitas yang meliputi :

- a. Gambar kerja pematangan tanah;
- b. Gambar kerja *prototype* unit rumah;
- c. Gambar kerja prasarana;
- d. Gambar kerja sarana;
- e. Gambar kerja utilitas umum;
- f. Laporan penelitian tanah dan air tanah dari instansi yang berkompeten.

#### **Pasal 25**

- (1) Penyusunan rencana skema pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. Penyusunan rincian biaya dan rencana jumlah kredit yang diajukan;



- b. Penyusunan rencana anggaran biaya konstruksi dan operasional dan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas;
  - c. Penyusunan *cash flow* pembiayaan konstruksi dan operasi & pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas;
  - d. Penyusunan skenario subsidi silang.
- (2) Penyusunan rencana penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b meliputi:
- a. Penyiapan calon penghuni;
  - b. Perumusan kriteria penghunian;
  - c. Perumusan persyaratan penghuni.
- (3) Penyiapan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat dilakukan oleh pengelola melalui dengar pendapat dengan kelompok masyarakat yang ada dan akan menempati perumahan kawasan khusus.
- (4) Penyusunan rencana pemanfaatan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. Penyusunan konsep Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Pengelolaan termasuk *Standard Operational Procedure (SOP)* Pengelolaan;
  - b. Penyusunan rencana operasionalisasi penggunaan prasarana, sarana dan utilitas.
- (5) Penyusunan rencana pemeliharaan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf d meliputi:
- a. Perencanaan kebersihan lingkungan;
  - b. Perencanaan penghijauan;
  - c. Perencanaan keamanan lingkungan.
- (6) Penyusunan rencana pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf e meliputi:
- a. Penyusunan jadual pengawasan dan penertiban;
  - b. Penerbitan izin penggunaan bangunan (IPB);
  - c. Perumusan insentif dan disinsentif;
  - d. Perumusan sanksi.

## Pasal 26

- (1) Produk perencanaan yang dihasilkan dalam rangka penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 24 harus dikonsultasikan oleh penyelenggara kepada instansi terkait di Daerah antara lain: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Instansi/Dinas Teknis terkait kawasan khusus, instansi bidang Pekerjaan Umum, Perumahan dan Permukiman, Pertanahan, kelistrikan, air minum atau air bersih dan dilaporkan perkembangannya kepada Bupati/Walikota.
- (2) Produk perencanaan yang dihasilkan dalam rangka pengelolaan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 25 harus dikonsultasikan oleh pengelola kepada instansi terkait di Daerah antara lain: Dinas/instansi teknis terkait kawasan khusus, instansi Pekerjaan Umum, Perumahan dan Permukiman, Pertanahan, Kebersihan, Pendidikan, Kesehatan, Koperasi, kelistrikan,

air minum atau air bersih dan dilaporkan perkembangannya kepada Bupati/Walikota.

- (3) Konsultasi produk perencanaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah untuk mengoordinasikan berbagai program sektoral dan daerah dalam rangka mewujudkan pengembangan perumahan kawasan khusus tersebut.

## **Bagian Ketujuh Penyediaan Tanah**

### **Pasal 27**

- (1) Penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat dilakukan di atas tanah Negara dan atau tanah hak.
- (2) Perolehan tanah dalam rangka penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditempuh melalui cara: konsolidasi tanah, jual beli, tukar menukar, pelepasan hak, hibah.
- (3) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dilakukan setelah menyelesaikan penyusunan rencana detail tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a.
- (4) Berdasarkan rencana detail tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Gubernur/Bupati/Walikota dapat menerbitkan izin lokasi kepada penyelenggara untuk memproses perolehan tanah yang diperlukan dalam rangka mengembangkan perumahan kawasan khusus.
- (5) Penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dapat dilaksanakan oleh penyelenggara yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14.
- (6) Dalam hal penyelenggara belum dibentuk, maka penyediaan tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Kepala Daerah secara berkala memantau dan mengevaluasi perolehan tanah dalam rangka penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) agar sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani.

## **Paragraf 1 Tanah Negara**

### **Pasal 28**

- (1) Penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan kawasan khusus yang dilaksanakan di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dilakukan di atas tanah Negara yang mempunyai status sebagai berikut :
  - a. tanah Negara yang tidak ada pemakainya,
  - b. tanah Negara bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum,

- c. tanah Negara yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayat,
  - d. tanah Negara yang dikuasai Pemerintah Daerah.
- (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai.

### **Pasal 29**

- (1) Pelaksanaan penyediaan tanah di atas tanah Negara yang tidak ada pemakainya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf a, maka penyelenggara dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan penyediaan tanah di atas tanah Negara bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf b, maka penyelenggara dapat mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut dengan menyelesaikan status hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan penyediaan tanah di atas tanah Negara yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf c, maka penyelenggara dapat mengajukan permohonan hak ulayat tersebut dengan penggantian yang layak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Pelaksanaan penyediaan tanah di atas tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf d, maka Pemerintah Daerah dapat menyerahkan langsung kepada penyelenggara dengan surat keputusan Kepala Daerah untuk dikembangkan lebih lanjut sebagai perumahan kawasan khusus.
- (5) Dalam rangka pelaksanaan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), pemerintah provinsi/kabupaten/kota harus berkonsultasi dengan DPRD.

### **Paragraf 2 Tanah Hak**

### **Pasal 30**

- (1) Penyediaan tanah untuk perumahan kawasan khusus yang dilaksanakan di atas tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dapat ditempuh melalui tata cara:
  - a. Konsolidasi tanah;
  - b. Jual beli;
  - c. Tukar menukar;
  - d. Pelepasan hak;
  - e. Hibah.
- (2) Penyediaan tanah melalui konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (3) Dalam penyediaan tanah melalui konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka penyelenggara perlu melakukan kegiatan sebagai berikut:
  - a. memberikan penyuluhan kepada masyarakat pemilik tanah tentang konsolidasi tanah dan kemungkinan peran para pemilik tanah dalam pengelolaannya;
  - b. menyusun studi kelayakan tentang konsolidasi tanah;
  - c. menyelenggarakan musyawarah untuk menyepakati pelaksanaan konsolidasi tanah, yang kemudian dilanjutkan dengan membentuk suatu perkumpulan yang menghimpun seluruh pemilik tanah yang menghendaki konsolidasi dan membentuk usaha bersama sesuai ketentuan yang berlaku;
  - d. mengajukan kepada Kepala Daerah untuk menerbitkan keputusan tentang kesepakatan konsolidasi yang didasarkan antara lain pada kesepakatan hasil musyawarah para pemilik tanah peserta konsolidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, huruf b dan huruf c.
- (4) Penyediaan tanah melalui cara jual beli, tukar menukar dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf d sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Penyediaan tanah melalui cara hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e mengikuti Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berpedoman pada kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan lain yang berlaku.

### **Pasal 31**

- (1) Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4) diberikan kepada penyelenggara dengan Surat Keputusan yang ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau Gubernur DKI Jakarta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh penyelenggara yang bersangkutan dalam hal :
  - a. Tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inbrens*) dari para pemegang saham.
  - b. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan atau penyelenggara lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan/ penyelenggara lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
  - c. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha pengembangan perumahan kawasan khusus.

### **Pasal 32**

Pembiayaan yang diperlukan dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pemerintah Daerah antara lain dengan cara :

- a. Menyediakan pembiayaan/anggaran sesuai kemampuan Pemerintah Daerah.
- b. Melakukan kerjasama dengan pihak lain.

**Paragraf 3**  
**Pemberian dan Penegakan Hak Atas Tanah**

**Pasal 33**

- (1) Sebagai jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, terhadap setiap bidang tanah pada perumahan kawasan khusus dapat diberikan Sertipikat Hak atas Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selaku penerima hak tidak memenuhi kewajiban sesuai ketentuan yang berlaku berkaitan dengan pemberian haknya, maka hak tersebut dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Kedelapan**  
**Penyiapan Lahan Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 34**

- (3) Penyiapan lahan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. Pematangan lahan dengan memperhitungkan *peil* banjir wilayah sekitarnya, termasuk pembentukan muka tanah;
  - b. Pematokan untuk pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana serta utilitas kawasan.
- (4) Pematangan lahan dan pematokan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Penyiapan lahan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan oleh penyelenggara yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14.
- (6) Dalam hal penyelenggara belum dibentuk, maka penyiapan lahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

**Bagian Kesembilan**  
**Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 35**

- (1) Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. Membangun jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana kawasan sesuai tahapan yang telah ditentukan;

- b. Membangun utilitas, khususnya kelistrikan, dilaksanakan setelah pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dalam pelaksanaan konstruksi;
  - c. Membangun sarana penunjang disesuaikan dan sejalan dengan kegiatan yang ada pada kawasan khusus yang dapat dilaksanakan secara simultan dengan pelaksanaan pembangunan konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.
  - d. Membangun rumah dilaksanakan setelah penyiapan lahan dan pembangunan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana kawasan.
- (2) Selama pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara harus menjamin agar prasarana, sarana dan utilitas yang sedang dan telah dibangun dapat berfungsi.
  - (3) Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan oleh penyelenggara yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14.
  - (4) Dalam hal penyelenggara belum dibentuk, maka penyediaan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

## **Bagian Kesepuluh Pemanfaatan Perumahan Kawasan Khusus**

### **Pasal 36**

- (1) Pemanfaatan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 meliputi:
  - a. penetapan penghuni;
  - b. penetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga penghunian rumah;
  - c. penggunaan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Pemanfaatan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15.
- (3) Dalam hal pengelola belum dibentuk, maka pemanfaatan kawasan dilaksanakan oleh penyelenggara.
- (4) Dalam hal penyelenggara dan pengelola belum dibentuk, maka pemanfaatan kawasan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Penetapan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan kriteria penghunian yang telah disepakati sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) huruf c.
- (6) Penetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga penghunian rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sesuai dengan kesepakatan yang ada.
- (7) Penggunaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan secara tepat waktu, tepat sasaran, dan tepat mutu sesuai Izin Penggunaan Bangunan yang telah diterbitkan.
- (8) Pengelola perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memberikan kemudahan bagi masyarakat atau penghuni di

kawasan tersebut dalam memanfaatkan serta menjamin keberlanjutan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas yang telah terbangun.

### **Pasal 37**

- (1) Pengelolaan pemanfaatan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 dilakukan pula dengan pengembangan perangkat yang bersifat insentif dan pengembangan perangkat yang bersifat disinsentif.
- (2) Pengembangan perangkat yang bersifat insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui kemudahan tertentu, misalnya pemberian kompensasi atau imbalan terhadap pelaksanaan pembangunan yang sesuai rencana, pembangunan dan pengadaan prasarana dan sarana seperti jalan, listrik, dan dermaga untuk melayani kawasan ataupun dalam bentuk paket-paket pemberdayaan ekonomi.
- (3) Pengembangan perangkat yang bersifat dis-insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perlu dilakukan untuk membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana, misalnya dengan menerapkan ketentuan sanksi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 44 ataupun dengan mengenakan pajak dan retribusi yang tinggi terhadap pihak-pihak yang melanggar sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Bentuk-bentuk pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah terhadap penyelenggara dan atau pengelola dan atau masyarakat.

## **Bagian Kesebelas Pemeliharaan Perumahan Kawasan Khusus**

### **Pasal 38**

- (3) Pemeliharaan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 antara lain mengurus:
  - a. keserasian kawasan agar serasi dengan lingkungan hunian yang lain, serasi dengan perkampungan yang ada di sekitarnya baik dalam aspek fisik dan sosial budaya, dan lingkungan alam termasuk penghijauan;
  - b. keamanan;
  - c. pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas agar berfungsi;
  - d. kebersihan lingkungan dan persampahan.
- (4) Pemeliharaan perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola yang dibentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 bersama-sama dengan masyarakat atau penghuni.
- (5) Dalam hal pengelola belum dibentuk, maka pemeliharaan perumahan kawasan khusus dilaksanakan oleh penyelenggara bersama-sama dengan masyarakat atau penghuni.

**Bagian Keduabelas**  
**Pengendalian Perumahan Kawasan Khusus**

**Pasal 39**

- (1) Pengendalian perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 meliputi :
  - a. pengawasan dan penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota terhadap penyelenggara;
  - b. pengawasan dan penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota terhadap pengelola;
  - c. perizinan.
- (2) Pengendalian perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sejak tahap penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan serta pemeliharaan.

**Pasal 40**

- (1) Pengawasan dan penertiban oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dilakukan terhadap penyelenggara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a pada waktu:
  - a. menyiapkan masyarakat;
  - b. pembebasan tanah, dan atau tukar menukar, dan atau hibah dan atau konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah;
  - c. pematangan lahan dan pematokan dalam rangka penyiapan lahan;
  - d. pembangunan prasarana, sarana dan utilitas kawasan.
- (2) Pengawasan dan penertiban pada waktu menyiapkan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a agar sesuai dengan budaya masyarakat setempat dan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pengawasan dan penertiban pada waktu pembebasan tanah, dan atau tukar menukar, dan atau hibah dan atau konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b agar sesuai kesepakatan dengan masyarakat setempat dan yang terlibat serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) agar tetap sesuai dengan rencana rinci yang telah disosialisasikan kepada masyarakat setempat dan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Pengawasan pada waktu pematangan lahan dan pematokan dalam rangka penyiapan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sebagai berikut:
  - a. Pengawasan terhadap pematangan lahan dengan memperhitungkan *peil* banjir wilayah sekitarnya, termasuk pengawasan dalam pembentukan muka tanah (*grading plan*);
  - b. Pengawasan terhadap pematokan untuk pelaksanaan pembangunan.
- (6) Penertiban pada waktu pematangan lahan dan pematokan dalam rangka penyiapan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan sebagai berikut:



- a. Memperbaiki kegiatan pematangan lahan sesuai dengan *peil* banjir yang ditetapkan termasuk memperbaiki pembentukan muka tanah (*grading plan*).
  - b. Memperbaiki posisi patok yang tidak pada tempatnya.
- (7) Pengawasan pada waktu pembangunan prasarana, sarana dan utilitas kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
- a. Pengawasan terhadap pembangunan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana kawasan sesuai tahapan yang telah ditentukan.
  - b. Pengawasan terhadap pembangunan utilitas kawasan, khususnya kelistrikan, dilaksanakan setelah pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dalam pelaksanaan konstruksi.
  - c. Pengawasan terhadap pembangunan sarana penunjang kegiatan kawasan khusus dilaksanakan setelah pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b dalam pelaksanaan konstruksi.
- (8) Penertiban pada waktu pembangunan prasarana, sarana dan utilitas kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
- a. Memperbaiki pekerjaan pembangunan jaringan primer, sekunder dan tersier prasarana dan sarana kawasan agar sesuai dengan *detail engineering design (DED)* dan tahapan yang telah ditentukan.
  - b. Memperbaiki pekerjaan pembangunan utilitas kawasan, khususnya kelistrikan, yang belum dan harus dilaksanakan pada saat pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dibangun konstruksinya.

#### **Pasal 41**

Pengawasan dan penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota terhadap pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. Pengawasan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan fisik agar hasil pembangunan prasarana, sarana dan utilitas tetap berfungsi.
- b. Pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan perumahan kawasan khusus dalam rangka penghunian, pelaksanaan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga pengelolaan dan penggunaan prasarana, sarana dan utilitas kawasan serta ruang publik.
- c. Pengawasan terhadap pemeliharaan kawasan agar terdapat keserasian kawasan, terpeliharanya ruang publik, termasuk terciptanya kebersihan lingkungan, penghijauan, keamanan, prasarana dan sarana serta utilitas agar berfungsi termasuk pengelolaan persampahan.

#### **Pasal 42**

- (1) Perizinan dalam rangka pengendalian perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui mekanisme perizinan yang berlaku.

- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan Izin Perluasan Bangunan baik horizontal maupun vertikal.

### **Pasal 43**

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 diselenggarakan dalam bentuk :
  - a. pelaporan;
  - b. pemantauan;
  - c. evaluasi.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat berupa kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai penyelenggaraan perumahan kawasan khusus baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan oleh penyelenggara atau pengelola.
- (4) Hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (3), menjadi salah satu bahan penyusunan laporan bulanan atau tiga bulanan dari penyelenggara atau pengelola kepada Pemerintah.
- (5) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan secara berkala oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Dalam rangka pengawasan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d, aparat Pemerintah Kabupaten/Kota dapat pula melakukan pemeriksaan lapangan dan melaporkan hasilnya kepada Kepala Daerah.
- (7) Hasil pengawasan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dijadikan bahan untuk menentukan penertiban yang diperlukan, penyusunan kebijaksanaan dan program penyelenggaraan perumahan kawasan khusus, serta penentuan dukungan dan bantuan yang perlu diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (8) Dalam hal laporan yang diterima Bupati/Walikota dari penyelenggara atau pengelola perumahan kawasan khusus menunjukkan adanya gejala penyimpangan dari rencana dan program yang telah disetujui, Bupati/Walikota memberitahukan kepada penyelenggara atau pengelola tentang adanya gejala penyimpangan tersebut dan memerintahkan kepada penyelenggara atau pengelola untuk mencegah atau menghentikan penyimpangan tersebut dan mengembalikan pelaksanaan sesuai dengan rencana dan program yang telah disetujui.
- (9) Dalam hal penyimpangan tersebut tidak dapat dicegah atau dihentikan, penyelenggara atau pengelola wajib melakukan perubahan terhadap rencana dan atau program yang sudah disetujui dan menyampaikan perubahan tersebut kepada Bupati/Walikota untuk mendapatkan persetujuan.

### **Pasal 44**

- (1) Penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, Pasal 40 dan Pasal 41 diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi terhadap penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas,

pemanfaatan dan pemeliharaan kawasan yang tidak sesuai rencana yang telah ditetapkan.

- (2) Bentuk-bentuk sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. sanksi administrasi;
  - b. sanksi perdata;
  - c. sanksi pidana.
- (3) Penerapan penertiban dan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai peraturan yang berlaku.
- (4) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a antara lain berupa peringatan tertulis, penghentian kegiatan sementara, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, penolakan atau pembatalan izin, pembongkaran bangunan, dan/atau pemulihan.
- (5) Sanksi perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa denda yang nilainya ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c antara lain berupa penahanan/kurungan badan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) diatur sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di daerah.
- (8) Masyarakat dapat berperan dalam pengendalian pembangunan perumahan kawasan khusus dengan memberikan masukan kepada Bupati/Walikota.
- (9) Dalam hal sesudah jangka waktu satu tahun penyelenggara belum memulai pelaksanaan penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 35, penyelenggara dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan alasannya kepada Pemerintah Daerah.
- (10) Dalam hal alasan dapat diterima, penyelenggara dapat melanjutkan pembangunan perumahan kawasan khusus dengan persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
- (11) Dalam hal alasan tidak dapat diterima, penunjukan yang sudah diperoleh penyelenggara batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh Pemerintah Daerah, untuk selanjutnya dibentuk Penyelenggara Pengganti sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 14.

#### **Pasal 45**

- (1) Bupati/Walikota menyampaikan laporan setiap 3 (tiga) bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Gubernur tentang hasil pengawasan, penertiban dan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44.
- (2) Terhadap penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan dan pemeliharaan perumahan kawasan khusus dilakukan sistem pelaporan secara berkala sebagai berikut :
  - a. Pada penyelenggaraan perumahan kawasan khusus yang merupakan kegiatan program Nasional atau mendapatkan bantuan Pemerintah

- Pusat, pengawasan dilakukan oleh Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota dengan menyampaikan perkembangan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus kepada Menteri dan Menteri Teknis terkait setiap 3 (tiga) bulan sekali mengenai perkembangan penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan dan pemeliharaan perumahan kawasan khusus, serta permasalahan yang timbul dan memerlukan penanganan termasuk antisipasi terhadap masalah yang mungkin muncul.
- b. Pada penyelenggaraan perumahan kawasan khusus yang merupakan kegiatan program Daerah, pengawasan dilakukan oleh Pengelola Kawasan yang bersangkutan dengan menyampaikan perkembangan penyelenggaraan kawasan khusus kepada Kepala Daerah yang bersangkutan setiap 1 (satu) bulan sekali mengenai perkembangan penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan dan pemeliharaan kawasan, perkembangan penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB), serta permasalahan yang timbul dan memerlukan penanganan termasuk antisipasi terhadap masalah yang mungkin muncul.
  - c. Kepala Daerah yang bersangkutan menyampaikan laporan ringkasan hal-hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b tersebut diatas kepada Menteri dan Menteri Teknis terkait setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (3) Berdasarkan laporan Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri menyusun Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman serta untuk bahan pertimbangan dalam pemberian bantuan kepada Daerah.

## **BAB IV PEMBINAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN KAWASAN KHUSUS**

### **Bagian Pertama Sasaran Dan Tujuan Pembinaan**

#### **Pasal 46**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan dalam rangka penyelenggaraan perumahan kawasan khusus terhadap penyelenggara dan pengelola serta masyarakat yang akan menempati perumahan kawasan khusus.
- (2) Pembinaan kepada penyelenggara dan pengelola perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk meningkatkan kemampuannya dalam menyelenggarakan pengembangan dan pembangunan perumahan kawasan khusus.
- (3) Pembinaan terhadap masyarakat di perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menciptakan suasana yang menunjang keberhasilan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus ataupun berkaitan dengan kegiatan khusus.

## **Bagian Kedua Mekanisme Pembinaan**

### **Pasal 47**

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus melalui kegiatan:
  - a. sosialisasi dan diseminasi peraturan perundang-undangan;
  - b. pendampingan;
  - c. pemantauan dan evaluasi.
- (2) Kegiatan sosialisasi dan diseminasi peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menghasilkan :
  - a. pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan oleh para pemangku kepentingan;
  - b. masukan bagi perbaikan penyusunan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menghasilkan :
  - a. penetapan lokasi;
  - b. pembentukan dan penetapan penyelenggara dan pengelola kawasan;
  - c. perencanaan perumahan kawasan khusus;
  - d. penyediaan tanah;
  - e. penyiapan lahan;
  - f. penyediaan prasarana, sarana dan utilitas;
  - g. pemanfaatan;
  - h. pemeliharaan;
  - i. pengendalian.
- (4) Kegiatan pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menghasilkan :
  - a. laporan;
  - b. petunjuk Tindak Turun Tangan.

### **Pasal 48**

- (1) Pembinaan kepada penyelenggara dan pengelola sebagaimana dimaksud pada Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) diberikan dalam bentuk pengaturan, pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan atau stimulan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian.
- (2) Pemberian bantuan dan kemudahan atau stimulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk pembinaan teknis dan atau bantuan teknis untuk mendorong pengembangan perumahan kawasan khusus.
- (3) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan dalam bentuk mengidentifikasi tipologi kawasan khusus, mengidentifikasi isu-isu strategis, menetapkan tujuan pengembangan perumahan kawasan khusus, menetapkan lokasi, pembentukan dan penetapan penyelenggara dan pengelola kawasan, perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan, pemeliharaan serta pengendalian.

- (4) Pemberian bantuan dan kemudahan atau stimulan termasuk bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat diberikan oleh Pemerintah Pusat atas usulan Pemerintah Provinsi atau Kabupaten/Kota, dengan ketentuan:
  - a. Menyampaikan permintaan resmi kepada Menteri.
  - b. Pemerintah daerah telah menetapkan lokasi pengembangan perumahan kawasan khusus yang sesuai dengan RTRW atau RP4D melalui Keputusan Penetapan Lokasi.
  - c. Pemerintah daerah dan atau penyelenggara dan atau masyarakat baik perorangan atau kelompok telah membebaskan sebagian lahan atau seluruh lahan yang dibutuhkan pada lokasi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b.
  - d. Adanya kesepakatan yang jelas antara pemerintah daerah dengan penyelenggara dan atau masyarakat tentang penyelenggaraan perumahan kawasan khusus dan telah ada beberapa rumah yang terbangun.
- (5) Pembinaan kepada penyelenggara dan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) meliputi:
  - a. Pembinaan teknis dan bantuan teknis pengembangan bidang atau fungsi khusus, dilaksanakan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang atau fungsi khusus tersebut;
  - b. Pembinaan teknis dan bantuan teknis pembangunan fisik prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan oleh menteri bidang pekerjaan umum dan menteri lain terkait bidangnya;
  - c. Pembinaan teknis dan bantuan teknis bidang pertanahan dilaksanakan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanahan;
  - d. Pembinaan teknis dan bantuan teknis bagi perumahan kawasan khusus terutama dalam pemeliharaan lingkungan, dilaksanakan oleh Menteri bidang lingkungan hidup.
  - e. Pembinaan umum pemerintahan dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri.
  - f. Pembinaan koordinasi penyelenggaraan perumahan kawasan khusus dilaksanakan oleh Menteri.

#### **Pasal 49**

- (1) Pembinaan kepada masyarakat di perumahan kawasan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) dan ayat (3) dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota dibantu oleh penyelenggara atau pengelola perumahan kawasan khusus.
- (2) Pembinaan kepada masyarakat di perumahan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penyuluhan dan pendampingan tentang berbagai kemungkinan peran mereka dalam penyelenggaraan perumahan kawasan khusus, untung rugi, serta hak dan kewajiban mereka yang terkait dengan pilihan peran yang dapat mereka tentukan.

**BAB V  
PERAN MASYARAKAT**

**Pasal 50**

- (1) Masyarakat atau penghuni dapat berperan serta dalam pembentukan dan penetapan penyelenggara dan pengelola kawasan, perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus, penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan, pemeliharaan serta pengendalian penyelenggaraan perumahan kawasan khusus.
- (2) Masyarakat berhak menyampaikan saran dan atau keberatan terhadap pembentukan dan penetapan penyelenggara dan pengelola kawasan, perencanaan pengembangan perumahan kawasan khusus, penyediaan tanah, penyiapan lahan, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas, pemanfaatan, pemeliharaan serta pengendalian penyelenggaraan perumahan kawasan khusus kepada Pengusaha Kawasan dan atau Kepala Daerah.

**BAB VI  
PENDANAAN**

**Pasal 51**

- (1) Ketentuan pembiayaan dalam rangka pendanaan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus dapat diupayakan dari berbagai sumber baik dari pemerintah, swasta, masyarakat, maupun sumber dana lain yang sah.
- (2) Kebutuhan pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengajukan *proposal* yang antara lain berisi skema pendanaan.
- (3) *Proposal* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh penyelenggara dan atau pengelola perumahan kawasan khusus melalui Kepala Daerah kepada pihak penyandang dana.

**BAB VII  
KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 52**

- (1) Izin penyelenggaraan pengembangan perumahan kawasan khusus yang telah dimiliki oleh badan usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum berlakunya peraturan ini tetap berlangsung sesuai dengan ketentuan waktu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Apabila ketentuan waktu berlakunya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditetapkan, penyelenggaraan pengembangan perumahan kawasan khusus harus sudah dimulai selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun

- dan harus diselesaikan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) tahun sejak berlakunya peraturan ini.
- (3) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau ayat (2) badan usaha tidak dapat memulai dan tidak dapat menyelesaikan pembangunan perumahan dan permukiman, maka tanah yang belum selesai dibangun termasuk prasarana, sarana dan utilitas lingkungan dan bangunan dikuasai oleh Negara melalui Pemerintah Daerah untuk dialihkan kepada penyelenggara lain yang ditunjuk.
  - (4) Penyelenggara lain sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) wajib membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah dikurangi dengan harga perolehan tanah yang dibayarkan sebagai penggantian kepada badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3).

## **BAB VIII KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 53**

Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan kawasan khusus selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Menteri ini.

### **Pasal 54**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Agustus 2006

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI