

Disahkan di Jakarta
Pada tanggal 10 Maret 1992
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Ttd
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 10 Maret 1992
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Ttd
MOERDIONO

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23

PENJELASAN
atas
Undang-undang Republik Indonesia
Nomr 4 Tahun 1992
Tentang
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

UMUM

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat didalam Undang-undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia scutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Perumahan dan Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Perumahan dan Permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Sistem penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat. Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar supaya penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Unruk mewujudkan perumahan dan permukiman dalam rangka memenuhi kebutuhan jangka pendek, menengah dan panjang dan sesuai dengan rencana tata ruang, suatu wilayah permukiman ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang dilengkapi jaringan prasarana primer dan sekunder lingkungan.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman mendorong dan memperkuat demokrasi ekonomi serta memeberikan kesempatan yang sama dan saling menunjang antara badan usaha negara, koperasi dan swasta berdasarkan asas kekeluargaan.

Pembangunan dibidang perumahan dan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memeberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta.

Disamping usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaannya.

Sejalan dengan peran serta smasyarakat di dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Pemerintah mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk melakukan pembinaan dalam wujud pengaturan dan pembimbingan, pendidikan dan pelatihan, pemberi bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait antara lain tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia serta peraturan perundang-undangan.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menjamin perlindungan hak-hak atas tanah yang dimiliki pemilik tanah dalam pelepasan hak atas tanah didasarkan pada asas kesepakatan, memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman untuk terjaminnya kepastian dan ketertiban hukum tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah memberikan landasan bagi pembangunan perumahan dan permukiman yang pada hakikatnya sangat kompleks dan bersifat multidimensional serta multisektoral, perlu ditangani secara terpadu melalui koordinasi yang berjenjang disetiap tingkat pemerintahan serta harus sesuai dengan tata ruang.

Disamping itu, Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 juga memberikan landasan bagi pembinaan perangkat kelembagaan di daerah dalam rangka penyerahan urusan pemerintahan di daerah dengan pelaksanaan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab dengan titik berat pada daerah tingkat II.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, memberikan landasan bagi pembinaan penyuluhan kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah pedesaan dalam rangka mendorong dan menggerakkan usaha bersama masyarakat secara swadaya.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1982 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup memberikan landasan bagi kewajiban melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan perumahan dan permukiman sejalan dengan kewajiban setiap orang atau badan yang melakukan kegiatan pembangunan rumah atau perumahan untuk memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administratif.

Guna menjawab tuntutan kebutuhan perumahan dan permukiman pada masa kini dan masa yang akan datang, Undang-undang nomor 1 tahun 1964 tentang Pernetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai. Sehubungan dengan itu, maka dipandang perlu untuk mengganti undang-undang nomor 1 tahun 1964 tersebut dengan undang-undang baru tentang Perumahan dan Permukiman.

PASAL DEMI PASAL

PASAL 1

Angka 1

Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga dalam lingkungan yang sehat, aman, sers dan teratur.

Angka 2

Selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas.

Penataan ruang dan kelengkapan prasarana dan sarana lingkungan dan sebagainya dimaksudkan agar lingkungan tersebut akan merupakan lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta dapat berfungsi sebagaimana diharapkan.

Angka 3

Permukiman yang dimaksudkan dalam undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Angka 4

Satuan lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi dengan sistem prasarana sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

Angka 5

Sarana dasar yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah :

1. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur.
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
3. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir setempat.

Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar.

Angka 6

Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman dan pertamanan.

Angka 7

Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telephone, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan memadai kepada masyarakat.

Angka 8

Yang dimaksud dengan jaringan primer prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun adalah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dan kawasan yang lain.

Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dan jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu-satuan lingkungan permukiman.

Dengan adanya jaringan primer dan jaringan sekunder maka dapat terbentuk suatu sistem jaringan prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun secara hierarkis berjenjang.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Penggunaan, Penguasaan, dan kepemilikan tanah perkotaan perlu dibakukan, selain untuk menghemat dalam investasi prasarana lingkungan untuk mencegah penggunaan di bawah standar atau melampaui standar melalui penerapan persyaratan pembakuan dan penetapan pola rencana tata ruang.

Angka 11

Pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan sendiri oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah, dapat dilaksanakan dengan dana yang lebih kecil dari pada yang dilakukan oleh badan usaha dibidang perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraannya dilakukan oleh usaha bersama masyarakat secara swadaya dengan bimbingan pemerintah daerah serta dapat melibatkan kelompok profesi dan kelompok minat didalam masyarakat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

PASAL 2

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah dan perumahan, baik dalam maupun di luar kawasan atau lingkungan permukiman dan mencegah adanya anggapan bahwa tidak ada rumah dan perumahan selain yang berada di kawasan atau di lingkungan permukiman.

Rumah dan perumahan yang berada di luar kawasan atau lingkungan permukiman, misalnya rumah dan perumahan di dalam kawasan industri, kawasan pariwisata, serta rumah-rumah yang letaknya terpencar-pencar dan tidak membentuk satu lingkungan permukiman.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 3

Asas manfaat memberikan landasan agar pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang menggunakan berbagai sumber daya yang terbatas dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Asas adil dan merata memberikan landasan agar hasil-hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dinikmati secara adil dan merata oleh seluruh rakyat.

Asas kebersamaan dan kekeluargaan memberikan landasan agar golongan masyarakat yang kuat membantu golongan masyarakat yang lemah dan mencegah terjadinya lingkungan permukiman yang eksklusif.

Asas kepercayaan kepada diri sendiri memberikan landasan agar segala usaha dan kegiatan dalam pembangunan perumahan dan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangkitkan kepercayaan akan kemampuan dan kekuatan sendiri.

Asas keterjangkauan memberikan landasan agar hasil pembangunan perumahan dan permukiman dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Asas kelestarian lingkungan hidup memberikan landasa untuk menunjang pembangunan berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

PASAL 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Bidang-bidang lain adalah bidang yang antara lain dapat mendukung ketertiban kehidupan masyarakat dan stabilitas nasional yang dinamis.

PASAL 5

Ayat (1)

Pemenuhan hak warga negara tersebut dapat dilakukan dengan cara membangun sendiri atau dengan cara sewa, membeli secara tunai ataupun angsuran, hibah dan cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menempati atau menikmati rumah merupakan pemenuhan hak sebelum dapat memiliki rumah sendiri.

Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.

Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, pemilikan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana serta sarana lingkungannya.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 6

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperjelas hubungan status rumah dan tanah. Hal ini diperlukan untuk mewujudkan ketertiban, dan ketentrangan baik dalam pemnangunan rumah maupun dalam pemanfaatannya.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis dimaksud memuat ketentuan mengenai :

- a. hak dan kewajiban pihak yang membangun rumah dan pihak yang memiliki hak atas tanah;
- b. jangka waktu pemanfaatan tanah dan penguasaan rumah oleh pihak yang membangun rumah atau yang dikuasakannya.

Dengan demikian dapat dicegah hal-hal yang memungkinkan dikuasai atau digunakannya tanah oleh bukan pemilik hak atas tanah tanpa batas waktu dan menyimpang dari peraturan perundang-undangan di bidang agraria.

PASAL 7

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan membangun rumah atau perumahan termasuk membangun baru, memugar, memperluas rumah atau perumahan, dengan mempertimbangkan faktor-faktor setempat mengenai keadaan fisik, ekonomi, sosial dan budaya serta keterjangkauan masyarakat, baik di daerah perkotaan maupun di daerah perdesaan.

Pengertian setiap orang atau badan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia serta warga negara asing penduduk Indonesia dan badan asing yang berkedudukan di Indonesia, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dibenarkan untuk membangun rumah atau perumahan.

Untuk mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, maka pembangunan rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif serta wajib melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan.

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya.

Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik anatar lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Pemantauan lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama pelaksanaan pembangunan rumah atau perumahan, sedangkan pengelolaan lingkungan bertujuan untuk dapat mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah atau perumahan. Rencana pemantauan dan pengelolaan lingkungan disusun dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan tingkat dampak yang timbul sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 8

Kewajiban ini ditekankan untuk mewujudkan pemanfaatan rumah sesuai dengan fungsinya yang utama sebagai tempat tinggal atau hunian dan pembinaan keluarga dan tidak untuk keperluan lain. Pemanfaatan dan penggunaan untuk keperluan lain yang berbeda dengan fungsi utama rumah, perlu dicegah agar tidak menimbulkan gangguan bagi lingkungan dan tidak melanggar peraturan yang berlaku.

Kewajiban pengelolaan dan pemeliharaan diarahkan untuk menjaga keselarasan dengan lingkungan dan sekaligus dimaksudkan untuk mewujudkan ketertiban pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang.

PASAL 9

Pembangunan perumahan oleh Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan khusus antara lain transmigrasi, permukiman kembali korban bencana dan permukiman yang terpencar-pencar.

Yang termasuk kebutuhan khusus tersebut adalah pembangunan rumah dinas, sedangkan pembangunan perumahan oleh badan-badan sosial atau keagamaan antara lain untuk menampung orang lanjut usia (jompo) dan yatim piatu.

PASAL 10

Peraturan Pemerintah ini sekaligus dimaksudkan untuk mengganti peraturan mengenai perumahan yang dikuasai negara yang berlaku selama ini, yaitu *Burgelijke Woning Regeling* (sbtl. 1934 nomor 140 jo sbtl. 1949 nomor 338).

PASAL 11

Ayat (1)

Penyusunan kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman yang meliputi penataan dan pengelolaan serta ketertiban penyelenggaraannya memerlukan data yang bersifat rinci, menyeluruh dan dilakukan secara berkala.

Data rumah tersebut meliputi berbagai hal mengenai rumah dan perumahan antara lain aspek lokasi, kondisi, status rumah dan tanah, sarana dan prasarannya.

Data mengenai setiap unit rumah dapat dimanfaatkan dalam mewujudkan ketertiban penataan dan pengelolaan rumah, antara lain, bilamana diperlukan oleh masyarakat dapat dibuat tanda bukti pemilikan rumah.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 12

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik, dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.

Ayat (2)

Penghunian meliputi pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsi utama rumah sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, serta tidak untuk keperluan lain.

Yang dimaksud penghunian dengan cara bukan sewa-menyewa antara lain meliputi :

- a. penghunian rumah instansi
- b. penghunian dengan cara menumpang
- c. penghunian sementara

Ayat (3)

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

- a. besarnya harga sewa;
- b. batas waktu sewa-menyewa;
- c. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

- d. batas waktu penghunian

e. hak dan kewajiban pemilik dan penghuni rumah

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin ketertiban dalam pemanfaatan rumah dan mempercepat pengosongan rumah sewa yang dihuni tanpa hak, agar pemilik rumah terlindungi haknya. Hal tersebut akan menciptakan iklim yang dapat mendorong masyarakat untuk membangun rumah sewa.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

PASAL 13

Ayat (1)

Pengendalian harga sewa oleh Pemerintah dimaksudkan agar dapat diwujudkan asas keterjangkauan. Didalam ketentuan ini yang dimaksud dengan kemudahan adalah bantuan pemerintah antara lain, berupa kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan.

Besarnya harga sewa rumah yang dibangun dengan tidak memperoleh kemudahan dan bantuan Pemerintah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 14

Sengketa mengenai pemanfaatan rumah yang dimaksud adalah yang terjadi selama masa berlakunya perjanjian antar pemilik dan penghuni rumah.

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok kekuasaan kehakiman yang antara lain didalam Pasal 10 dinyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan dalam lingkungan Peradilan umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara maka penyelesaian sengketa tersebut disesuaikan dengan Undang-undang Nomor 14 tahun 1970.

PASAL 15

Ayat (1)

Pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah, dengan persetujuan tertulis pemilih hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumah beserta tanahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

PASAL 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

PASAL 17

Peralihan hak milik yang dimaksud, dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

PASAL 18

Ayat (1)

Pembangunan rumah, perumahan dan permukiman diarahkan dalam kawasan permukiman skala besar dengan perencanaan yang menyeluruh dan terpadu, yang pelaksanaannya secara bertahap untuk memenuhi kebutuhan permukiman jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

Luas permukiman skala besar disesuaikan dengan lokasi dan besarnya kota, jumlah penduduk, jumlah unit rumah, dan luas kawasan permukiman.

Ayat (2)

Dengan kawasan permukiman skala besar yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman memungkinkan :

Huruf a

1. Penataan tanah dan ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dalam berbagai bentuk dan ukuran, serta sarana lingkungan secara serasi dan seimbang;
2. Penataan jaringan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan secara terencana dan teratur dengan hierarki yang berjenjang yaitu :
 - 1) di daerah perkotaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan perkotaan yang selamat, aman, cepat, lancar, tertib, teratur, dan massal dengan sistem jaringan jalan lingkungan yang menampung jasa berbagai moda angkutan berkecepatan sedang untuk mobilitas manusia dan/atau angkutan barang;
 - 2) di daerah perdesaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan antar desa dengan sistem jaringan jalan angkuta intra desa.

Huruf b

Integrasi lingkungan permukiman yang sudah ada kedalam lingkungan baru berskala besar dimaksudkan untuk mencegah terjadinya lingkungan yang tidak serasi atau yang eksklusif.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan wilayah buka perkotaan adalah wilayah yang meliputi kawasan perdesaan dan kawasan yang mempunyai fungsi tertentu yang berada di kawasan budidaya, seperti antara lain kawasan industri dan kawasan pariwisata.

PASAL 19

Ayat (1)

Penetapan kawasan siap bangun dimaksud agar jangka waktu tertentu mendapat perhatian sesuai dengan skala prioritas dalam pelaksanaan investasi prasarana dan sarana lingkungan permukiman.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan terdiri atas jaringan jalan untuk memperlancar hubungan antar lingkungan, saluran pembuangan air hujan untuk melakukan pematusan (drainase) dan saluran pembuangan air limbah untuk kesehatan lingkungan dalam kawasan siap bangun.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

PASAL 20

Ayat (1)

Pengelolaan kawasan siap bangun yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan pada hakikatnya mengubah fungsi dan nilai tanah sehingga menyebabkan harga tanah yang tinggi diluar kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

Agar memungkinkan menyerap kembali kenaikan nilai tanah tersebut untuk memulihkan biaya investasi berbagai prasarana dan sarana lingkungan dan memberikan subsidi silang kepada masyarakat berpenghasilan rendah, maka pengelolaan kawasan siap bangun dilakukan oleh Pemerintah.

Ayat (2)

Mengingat sifat dan fungsinya, sudah selayaknya penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun dilakukan oleh badan usaha milik negara (BUMN). Pemerintah dapat membentuk dan/atau menunjuk badan lain di pusat dan didaerah (badan usaha milik daerah).

Badan usaha milik negara atau badan-badan lain tersebut dalam menyelenggarakan usahanya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan kemanfaatan umum dan tidak semata-mata untuk mencari keuntungan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Dalam rangka meningkatkan peran serta usaha negara, koperasi dan swasta dalam penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun, badan usaha milik negara atau badan lain dapat mengikutsertakan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi dan badan usaha swasta yang berusaha dibidang pembangunan perumahan.

Dalam rangka meningkatkan kemampuan penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun, Pemerintah dapat membentuk badan usaha milik negara atau badan lain dengan pemanfaatan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang dapat digunakan untuk pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa dalam kerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi dan badan usaha swasta yang berusaha di bidang pembangunan perumahan, wewenang dan tanggung jawab pengelolaan kawasan siap bangun tetap ditangan badan usaha milik negara atau badan lain yang ditugasi untuk itu.

Ayat (6)

Cukup jelas

PASAL 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 22

Ayat(1)

Agar masyarakat pemilik tanah terdorong dan bersedia menjalankan konsolidasi tanah, Pemerintah dapat memberikan bantuan berupa pembangunan jaringan prasarana lingkungan serta kemudahan berupa rencana detail, dan berbagai perizinan yang diperlukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan agar tanah-tanah tersebut yang telah dilepaskan haknya menjadi tanah negara digunakan untuk penyediaan tanah bagi pembangunan lingkungan siap bangun. Peningkatan nilai tanah karena pembangunan prasarana dan sarana lingkungan yang dilakukan pemerintah dimanfaatkan untuk memulihkan biaya investasi jaringan prasarana dan sarana lingkungan serta untuk memberikan subsidi silang bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah yang perlu mendapat bantuan dan kemudahan.

Masyarakat pemilik tanah di kawasan siap bangun yang melepaskan hak atas tanahnya mempunyai hak untuk memiliki saham usaha dari badan usaha pembangunan di bidang perumahan, sedangkan yang tidak bersedia melepaskan haknya hendaknya dapat melakukan konsolidasi tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

PASAL 23

Ketentuan ini dimaksudkan agar pembangunan perumahan dilakukan secara terkonsentrasi di dalam kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri sehingga memudahkan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan. Pembangunan rumah atau perumahan oleh perseorangan atau usaha bersama dapat dilakukan di kawasan siap bangun, di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri atau diluarnya sejauh sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.

Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan pembangunan rumah atau perumahan baru di lokasi yang masih kosong di lingkungan perumahan yang sudah ada, baik oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan, usaha bersama maupun perseorangan pemilik tanah.

Yang dimaksud dengan usaha bersama adalah usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah untuk mencapai tujuan bersama secara swadaya dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama yang tidak berbentuk badan usaha.

PASAL 24

Kewajiban seperti ini dimaksudkan agar badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melaksanakan pembangunan lingkungan siap bangun berdasarkan urutan tahapan yang telah ditentukan.

Yang dimaksud dengan pemilikan adalah pemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, misalnya hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai.

PASAL 25

Ayat (1)

Kegiatan pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah yang dilakukan secara bertahap merupakan kemudahan yang dapat meringankan beban masyarakat dalam melakukan penataan lingkungan huniannya secara dini.

Melalui konsolidasi tanah yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dimaksudkan juga untuk mencegah adanya lingkungan perumahan yang tidak mengalami penataan ruang dan penyediaan prasarana lingkungan sehingga terwujud lingkungan hunian yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 26

Ayat (1)

Dengan ketentuan ini pada dasarnya badan usaha di bidang pembangunan perumahan dalam melakukan usahanya harus menjual kaveling beserta rumahnya.

Ayat (2)

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Ayat (3)

Kaveling tanah matang hasil konsolidasi tanah masyarakat merupakan milik masyarakat sendiri, oleh karena itu para pemilik tanah mempunyai kebebasan untuk memperjual belikannya baik dengan rumah maupun tanpa rumah.

Untuk melindungi kepentingan masyarakat, pelepasan hak atas tanah dalam wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun hanya dapat dilakukan dalam wujud kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Penetapan luas kaveling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah dan besar dilakukan dengan memperhatikan keserasian lingkungan fisik, ekonomi, sosial dan budaya setempat.

PASAL 27

Ayat (1)

Agar peningkatan kualitas permukiman dapat merupakan kegiatan yang bertumpu pada masyarakat dan sekaligus menegaskan bahwa peningkatan kualitas permukiman sebagai bagian dari peningkatan kesejahteraan masyarakat selain merupakan tugas dan tanggung jawab pemerintah juga tidak terlepas dari dan tanggung jawab dan peran serta masyarakat.

Ayat (2)

- a. Perbaikan atau pemugaran merupakan kegiatan tanpa perombakan yang mendasar, bersifat parsial dan memerlukan peran serta masyarakat yang dilaksanakan secara bertahap.
- b. Peremajaan merupakan kegiatan dengan perombakan mendasar bersifat menyeluruh dan memerlukan peran serta masyarakat secara menyeluruh pula.
- c. Pengelolaan dan pemeliharaan secara berkelanjutan selain dilakukan dengan melestarikan kemampuan fungsi dan daya dukung lingkungan, juga untuk mencegah dan melarang siapapun melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) melakukan pemecahan penggunaan dan pemilikan tanah yang menyimpang dari pembakuan;
 - 2) mendirikan, memperluas rumah tanpa memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administratif.
 - 3) Memanfaatkan rumah, prasarana dan sarana lingkungan yang menyimpang dari fungsinya yang utama atau melampaui daya dukung.

Selain di kawasan permukiman, ketentuan ini berlaku juga di daerah terbuka hijau dan daerah yang berfungsi sebagai penyangga yang memisahkan kawasan permukiman dengan kawasan industri, prasarana perhubungan antara lain; daerah manfaat jalan arteri, tol, kereta api, sungai dan danau.

Ayat (3)

Cukup jelas

PASAL 28

Ayat (1)

Untuk terciptanya lingkungan permukiman yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keandalan bangunan, suatu lingkungan permukiman yang tidak sesuai

dengan tata ruang, kepadatan bangunan sangat tinggi, kualitas bangunan sangat rendah, prasarana lingkungan tidak memenuhi syarat dan rawan, yang dapat membahayakan kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, dapat ditetapkan oleh pemerintah daerah tingkat II yang bersangkutan sebagai lingkungan permukiman kumuh yang tidak layak huni dan perlu diremajakan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ayat (2)

Dalam pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh tersebut, perlu adanya kesepakatan antara masyarakat pemilik tanah dan/atau penghuni dengan pemerintah daerah, karena dalam pelaksanaan peremajaan tersebut dapat terjadi perombakan menyeluruh, sehingga penghuni untuk sementara waktu dimukimkan di tempat lain untuk kemudian dimukimkan kembali di kawasan yang telah diremajakan tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas

PASAL 29

Ayat (1)

Hak dan kesempatan untuk berperan serta yang sebesar-besarnya tersebut meliputi kegiatan dalam proses pemugaran, perbaikan, peremajaan lingkungan dan pembangunan perumahan. Agar masyarakat bersedia dan mampu berperan serta dalam kegiatan tersebut. Pemerintah menyelenggarakan penyuluhan dan pembimbingan, pendidikan, serta pelatihan yang sesuai dengan kemampuan masyarakat.

Ayat (2)

Peran serta masyarakat dilibatkan secara dini, mulai dari tahapan menyepakati permasalahan bersama, merumuskan program, menyusun rencana pelaksanaan, mengawasi dan mengendalikan program dengan pendekatan dari bawah keatas. Pelaksanaan peran serta masyarakat di bidang perumahan dan permukiman dapat melalui proses formal dan non formal, baik dalam bentuk koperasi maupun bentuk saha bersama swadaya masyarakat yang lain.

PASAL 30

Ayat (1)

Wujud pembinaan di bidang perumahan dan permukiman tersebut berupa kebijaksanaan, strategi, rencana dan program yang meliputi berbagai aspek antara lain :

- a. rumah, prasarana dan sarana lingkungan;
- b. tata ruang;
- c. pertanahan;
- d. industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun;
- e. pembiayaan;
- f. kelembagaan;
- g. sumber daya manusia;
- h. peraturan perundang-undangan

Ayat (2)

Pembinaan secara terpadu dan berkelanjutan dilakukan terhadap badan usaha di bidang perumahan yang meliputi pembimbingan usaha, pengembangan kemampuan manajemen, kemudahan perizinan usaha untuk meningkatkan hasil kerja, daya saling dan tanggung jawab profesi.

Pemerintah membina badan usaha sebagaimana tersebut diatas, yaitu perusahaan pembangunan perumahan baik BUMN, BUMD, Koperasi, perseorangan maupun swasta yang bergerak antara lain dibidang usaha industri bahan bangunan, industri komponen bangunan, konsultan, kontraktor, developer dan lembaga-lembaga keuangan.

Ayat (3)

Cukup jelas

PASAL 31

Berbagai aspek yang terkait dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang wajib diperhatikan secara menyeluruh dan terpadu antara lain meliputi peningkatan jumlah penduduk dan penyebarannya, perluasan kesempatan kerja dan usaha, program, pembangunan sektoral dan pembangunan daerah, pelestarian kemampuan lingkungan, kondisi geografis dan potensi sumber daya alam, termasuk daerah rawan bencana, nilai sosial dan budaya daerah dan pengembangan kelembagaan.

Rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman, selain merupakan bagiandari pelaksanaan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan bukan perkotaan daerah tingkat II yang dijabarkan dari rencana tata ruang wilayah daerah tingkat I yang bersangkutan, juga memperhatikan strategi nasional pengembangan perkotaan.

PASAL 32

Ayat (1)

Huruf a

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penggunaan tanah negara, selain ditujukan untuk penyediaan kaveling tanah matang dengan penerapan subsidi silang, juga ditujukan sebagai modal untuk cadangan tanah negara secara berkelanjutan.

Penerimaan hasil penggunaan tanah negara tersebut digunakan untuk penyediaan tanah di lokasi lain sehingga selalu tersedia cadangan tanah negara dalam jumlah yang memadai untuk pembangunan perumahan dan permukiman pada waktu yang akan datang.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah dilakukan dengan kesepakatan, sehingga tidak merugikan pemilik hak atas tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 33

Ayat (1)

Pemupukan dana dilakukan Pemerintah dengan memanfaatkan sumber-sumber dana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2)

Kredit untuk perumahan antara lain berupa kredit pemilikan rumah, kredit pembangunan rumah, kredit perbaikan rumah dan kredit pemugaran rumah.

Melalui bantuan dan/atau kemudahan ini diharapkan masyarakat mampu membangun, memperbaiki, memugar sendiri atau memiliki rumah sendiri dengan fasilitas yang semakin tersedia dan terjangkau.

PASAL 34

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu diusahakan dengan memanfaatkan hasil penelitian dan pengembangan teknologi, industri bahan bangunan, jasa konstruksi dan rancang bangun yang sesuai dengan lingkungan dan sejauh mungkin menggunakan bahan bangunan lokal secara bijaksana dan hemat energi serta sejauh mungkin menggunakan tenaga kerja setempat.

Hal ini dimaksudkan untuk menekan biaya pembangunan dengan mutu yang memadai dan mendorong pengembangan usaha dan sentra produksi, agar dapat memperluas kesempatan usaha dan kesempatan kerja dan memungkinkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya.

PASAL 35

Ayat (1)

Penyerahan sebagian urusan pemerintahan mengenai tugas dan wewenang pembinaan di bidang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah, dimaksudkan untuk mendorong terwujudnya titik berat otonomi berada di daerah tingkat II sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok pemerintahan di Daerah khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta berlaku sesuai dengan Undang-undang No. 11 tahun 1960 tentang susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta.

Ayat (2)

Cukup jelas

PASAL 36

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

PASAL 37

Cukup jelas

PASAL 38

Cukup jelas

PASAL 39

Cukup jelas

PASAL 40

Cukup jelas

PASAL 41

Cukup jelas

PASAL 42

Setelah undang-undang ini diundangkan, dipandang perlu Pemerintah mengadakan persiapan seperlunya.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469

**Undang-undang Republik Indonesia
No. 80 Tahun 1999
Tentang
Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri
Dengan Rahmat Tuhan yang Maha Esa**

Presiden Republik Indonesia

Menimbang :

- a. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman dalam jangka pendek, menengah dan panjang perlu diusahakan pembangunan kawasan permukiman skala besar melalui penyediaan tanah siap bangun dan kaveling tanah matang yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang terencana secara menyeluruh dan terpadu;
- b. Bahwa pembangunan kawasan permukiman skala besar secara menyeluruh dan terpadu tersebut meliputi penyelenggaraan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri;
- c. Bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 32 Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat 92) Undang Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 No.104, tambahan Lembaran Negara No. 2043);
3. Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 No.23, tambahan Lembaran Negara No. 3469)

Memutuskan

Menetapkan :

Peraturan Pemerintah tentang kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam PP 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 di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan;
3. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya;

4. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya;
5. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan;
6. Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak;
7. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
8. Kawasan siap bangun, selanjutnya disebut KASIBA, adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.
9. Lingkungan siap bangun, selanjutnya disebut LISIBA, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari KASIBA ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang;
10. Lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, selanjutnya disebut LISIBA yang berdiri sendiri adalah LISIBA yang bukan merupakan bagian dari KASIBA, yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain;
11. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan;
12. Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman adalah setiap kegiatan pemenuhan kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan pengelolaan KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri;
13. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik melali usaha bersama untuk membangun LISIBA dan penyediaan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Kepala Daerah;
14. Badan usaha adalah badan yang kegiatan usahanya dibidang pembangunan perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
15. Badan pengelola adalah Badan usaha Milik Negara dan badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi sebagai pengelola KASIBA termasuk Badan Usaha Milik Daerah;
16. Penyelenggara adalah kelompok masyarakat pemilik tanah atau badan usaha yang ditetapkan oleh Badan Pengelola untuk membangun LISIBA atau ditunjuk oleh pemerintah Daerah untuk membangun LISIBA yang berdiri sendiri;
17. 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;
18. Kepala Daerah adalah Bupati atau Walikota, sedangkan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
19. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan permukiman;

BAB II

Tujuan

Pasal 2

- (1) Pengelolaan KASIBA bertujuan agar tersedia 1 (satu) atau lebih LISIBA yang telah dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan, serta memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum untuk pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Pengelolaan LISIBA bagian dari KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri bertujuan agar tersedia kaveling tanah matang beserta rumah dengan pola hunian yang berimbang, terencana dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

BAB III

Penyelenggaraan Pengelolaan KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri

Pasal 3

- (1) Pengelolaan KASIBA dilakukan oleh Pemerintah yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pengelola.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. Badan usaha milik negara;
 - b. Badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah, yang bertugas sebagai pengelola KASIBA termasuk Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 4

- (1) Penunjukan Badan Pengelola untuk menyelenggarakan suatu KASIBA dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (2) Penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga sebagai izin perolehan tanah.
- (3) Untuk dapat ditunjuk oleh Kepala Daerah sebagai pengelola KASIBA sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengelola harus memenuhi persyaratan:
 1. mempunyai tenaga ahli serta kemampuan administrasi, teknis dan keuangan;
 2. mengajukan permohonan untuk mengelola KASIBA dengan disertai rencana dan program penyelenggaraannya kepada Kepala Daerah; dan;
 3. mengikuti kompetisi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penunjukan Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh menteri.

Pasal 5

- (1) Pengelolaan LISIBA bagian dari KASIBA dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
- (2) Badan usaha sebagai penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk oleh Badan Pengelola melalui kompetisi.

Pasal 6

- (1) Badan Pengelola tidak dapat menjadi Penyelenggara LISIBA, kecuali dalam hal tertentu.
- (2) Dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu :
 - a. apabila tidak ada badan usaha yang mengajukan permohonan sebagai penyelenggara; atau
 - b. untuk menjaga stabilisasi harga rumah

- (3) Untuk menjaga stabilisasi harga rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Badan Pengelola hanya dapat menyelenggarakan 1 (satu) LISIBA dalam KASIBA yang terdiri dari lebih 1 (satu) LISIBA yang pembangunannya dilakukan secara bersamaan.
- (4) Apabila dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b pembangunan KASIBA yang terdiri lebih dari 1 (satu) LISIBA dilakukan secara bertahap dan Badan Pengelola tiap tahap hanya menyelesaikan 1 (satu) LISIBA, maka Badan pengelola tidak dapat menjadi Penyelenggara.

Pasal 7

- (1) Pengelolaan LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
- (2) Masyarakat pemilik tanah sebagai penyelenggara dapat melakukan penyelenggaraan LISIBA yang berdiri sendiri dengan membentuk usaha bersama yang anggotanya terdiri dari para pemilik tanah, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Badan usaha sebagai penyelenggara dapat melakukan penyelenggaraan LISIBA yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Penunjukan penyelenggara untuk menyelenggarakan suatu LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (5) Penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku juga sebagai izin perolehan tanah.
- (6) Persyaratan penunjukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) berlaku pula untuk penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penunjukan penyelenggara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur oleh Menteri.

BAB IV

Penetapan Lokasi dan Penyediaan tanah

Bagian Pertama

Umum

Pasal 8

- (1) Penetapan lokasi untuk KASIBA diselenggarakan dalam kawasan permukiman skala besar pada kawasan perkotaan dan atau kawasan perdesaan dan atau kawasan tertentu yang terletak dalam 1 (satu) Daerah Kabupaten/Kota atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Penetapan lokasi untuk LISIBA yang berdiri sendiri ditetapkan dalam kawasan permukiman yang bukan dalam skala besar pada kawasan perkotaan dan atau kawasan tertentu yang terletak dalam 1 (satu) Daerah Kabupaten/Kota atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 9

- (1) Dalam penyiapan lokasi untuk KASIBA, Pemerintah Daerah harus memperhatikan :
 - a. jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) KASIBA sekurang-kurangnya 3,000 (tiga ribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 10,000 (sepuluh ribu) unit rumah dan
 - b. jumlah unit rumah yang dapat ditampung dalam 1 (satu) LISIBA sekurang-kurangnya 1,000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 3,000 (tiga ribu) unit rumah.
- (2) Dalam penyiapan lokasi untuk LISIBA yang berdiri sendiri Pemerintah Daerah harus memperhatikan bahwa jumlah unit rumah yang dapat dibangun sekurang-kurangnya 1,000 (seribu) unit rumah dan sebanyak-banyaknya 2,000 (dua ribu) unit rumah.

- (3) Dalam menentukan lokasi dan luas untuk KASIBA dan atau LISIBA yang berdiri sendiri, Pemerintah Daerah dapat melakukan dengar pendapat dari masyarakat/kelompok masyarakat terkait.

Bagian Kedua

Penetapan Lokasi KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri

Pasal 10

- (1) Penetapan suatu lokasi KASIBA dilakukan dengan Keputusan Kepala Daerah
- (2) Untuk dapat ditetapkan sebagai KASIBA sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengelola harus membuat sekurang-kurangnya :
 - a. rencana terperinci tata ruang;
 - b. data mengenai luas, batas dan kepemilikan tanah sesuai dengan tahapan pengembangan dalam rencana dan program penyelenggaraannya;
 - c. jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang telah selesai dibangun dan telah berfungsi untuk melayani sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima per seratus) dari luas KASIBA dan minimal dapat melayani 1 (satu) LISIBA.
- (3) Setelah ditetapkan menjadi KASIBA sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan pengelola menetapkan lokasi LISIBA sesuai dengan rencana terperinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.
- (4) Ketentuan mengenai kriteria dan persyaratan teknis penyusunan rencana terperinci tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang penataan ruang.

Pasal 11

Setelah ditetapkan menjadi LISIBA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3), Badan Pengelola menyerahkan bagian LISIBA kepada badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan hasil kompetisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2).

Pasal 12

- (1) Penetapan lokasi LISIBA yang berdiri sendiri ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.
- (2) Untuk dapat ditetapkan sebagai LISIBA yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka lokasi tersebut harus memenuhi persyaratan sekurang-kurangnya :
 - a. sudah tersedia data mengenai luas, batas dan kepemilikan tanah sesuai dengan tahapan pengembangan dalam rencana dan program penyelenggaraannya;
 - b. lokasi tersebut telah dilayani jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan;
 - c. lokasi tersebut telah dilayani fasilitas sosial, fasilitas umum dan fasilitas ekonomi setingkat kecamatan.

Pasal 13

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b, Badan Pengelola melaksanakan inventarisasi mengenai penggunaan, luas, batas dan pemilikan tanah yang berada dalam lokasi KASIBA dengan bantuan instansi Agraria/Pertanahan di daerah setempat.
- (2) Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a, penyelenggara melaksanakan inventarisasi mengenai penggunaan, luas, batas dan pemilikan tanah yang berada dalam lokasi LISIBA yang berdiri sendiri dengan bantuan instansi Agraria/Pertanahan di daerah setempat.

Bagian Ketiga
Penyediaan Tanah
Paragraph 1
Umum
Pasal 14

Penyediaan tanah untuk KASIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri dapat dilakukan diatas tanah negara dan atau tanah hak.

Pasal 15

Pelaksanaan penyediaan tanah diatas tanah negara dan atau tanah hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 diupayakan tidak ada pemindahan penduduk ke luar lingkungan yang bersangkutan.

Paragraph 2
Tanah Negara
Pasal 16

- (1) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 tidak ada pemakainya, maka Badan Pengelola atau penyelenggara dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayatnya, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakkukan oleh Badan Pengelola atau penyelenggara dengan memberikan penggantian yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 adalah bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakukan oleh Badan pengelola atau Penyelenggara dengan mengadakan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraph 3
Tanah Hak
Pasal 17

Perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum dilakukan oleh Badan Pengelola atau Penyelenggara dengan mengadakan penyelesaian dengan pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dilakukan melalui :

- a. konsolidasi tanah;
- b. jual beli;
- c. tukar menukar;
- d. pelepasan hak.

Pasal 19

Yang menjadi peserta konsolidasi tanah adalah :

- a. perseorangan pemegang hak atas tanah;
- b. perseorangan pemakai tanah negara yang memenuhi salah satu syarat sebagai berikut :
 - 1) bekas pemegang hak yang sudah berakhir jangka waktu haknya yang tanahnya baik dipakai sendiri maupun dipakai orang lain dengan ketentuan sudah mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak dalam 1 (satu) tahun sesudah jangka waktu haknya berakhir;

- 2) pemakai tanah negara berdasarkan izin dari instansi yang bersangkutan;
 - 3) pemakai tanah negara yang pada saat ditetapkan sebagai lokasi KASIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri pemakaiannya telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan tidak ada teguran dari pemerintah atau keberatan dari masyarakat lingkungannya.
- c. Badan keagamaan dan badan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah yang memenuhi salah satu syarat sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Instansi pemerintah atau badan hukum sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk perumahan karyawannya.

Pasal 20

- (1) Dalam rangka konsolidasi tanah dilakukan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah sesuai dengan rencana teknik ruang yang telah disusun oleh Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri.
- (2) Dalam rangka penataan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), peserta konsolidasi tanah menyerahkan tanahnya kepada Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri.
- (3) Peserta konsolidasi tanah berhak untuk menerima kembali kaveling tanah matang dan atau kaveling tanah matang berikut rumah dan atau satuan rumah susun di dalam LISIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri yang dibangun oleh Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri, dengan nilai yang paling sedikit sama dengan harga ranah dan objek di atasnya sesuai dengan status penguasaannya.
- (4) Luas, letak dan jenis hak masing-masing kavling tanah matang dan atau kavling tanah matang berikut rumah dan atau luas dan letak satuan rumah susun yang diberikan kepada para peserta konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disesuaikan dengan status penguasaan tanah semula dan sesuai dengan rencana teknik ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (5) Selama berlangsungnya pelaksanaan konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat peserta konsolidasi tanah tidak berkurang hak keperdataannya terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Pasal 21

- (1) Badan pengelola dan Pemerintah Daerah memberikan penyuluhan, bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada pemegang hak dan pemakai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, agar bersedia dan mampu melakukan konsolidasi tanah.
- (2) Pelaksanaan Konsolidasi tanah diputuskan dengan cara musyawarah antara para peserta konsolidasi tanah dengan Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri dengan bantuan Kepala Daerah.
- (3) Jika pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 tidak bersedia melakukan konsolidasi tanah atau tidak bersedia mengembangkan tanahnya sesuai rencana tata ruang atau tidak menyetujui keputusan yang diambil dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka badan pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri dapat memperoleh tanah yang bersangkutan dengan cara jual beli, tukar menukar, pelepasan hak atau dengan cara lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan.

Pasal 23

Perolehan tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Perolehan tanah dengan cara pelepasan hak dilakukan dengan penggantian yang layak kepada pemegang hak atau pemakai tanah, sehingga tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara yang dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri.
- (2) Penggantian yang layak dalam rangka penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman diberikan kepada:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. nadzir bagi tanah wakaf;
 - c. orang atau badan hukum pemakai tanah negara yang memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 19;
 - d. orang atau badan hukum yang berhak atas bangunan dan atau tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.
- (3) Penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk :
 - a. Hak atas tanah;
 - b. Pemakaian tanah yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b;
 - c. Bangunan dan atau tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang secara sah ada diatas atau didalam tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk Penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat berupa :
 - a. Uang;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Permukiman kembali;
 - d. Gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c atau
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 25

- (1) Penetapan besarnya penggantian yang layak dilakukan dengan memperhitungkan :
 - a. Nilai tanah yang didasarkan atas nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan;
 - b. Nilai jual bangunan yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai bangunan;
 - c. Nilai jual bangunan yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai bangunan;
 - d. Nilai jual benda – benda lain yang didasarkan atas kriteria dan tata cara penaksiran nilai benda – benda lain.
- (2) Perhitungan nilai-nilai sebagai dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 26

Bentuk dan besarnya penggantian yang layak ditetapkan dengan cara musyawarah yang dilaksanakan secara langsung antara pihak yang berhak dengan Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 diatur oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan.

Bab V

Pemberian Hak atas tanah dan Pendaftarannya

Pasal 28

- (1) Badan Pengelola wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya dan tanah hak masyarakat peserta konsolidasi tanah.
- (2) Kepada Badan Pengelola diberikan hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak meliputi bidang-bidang tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (4) Badan Pengelola wajib untuk menyelesaikan pengurusan hak atas tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atas nama peserta konsolidasi tanah dan menyerahkan sertifikatnya kepada peserta konsolidasi tanah.
- (5) Kepada penyelenggara LISIBA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Hak pengelolaan dan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (5) harus didaftarkan pada instansi Agraria/ Pertanahan Kabupaten atau Daerah Kota setempat.
- (7) Dalam hal hak guna bangunan dan hak pakai diatas hak pengelolaan yang sudah diserahkan kepada pihak ketiga, maka hak pengelolaannya menjadi hapus sejak didaftarkan sebagai hak guna bangunan, hak pakai atau hak milik.

Pasal 29

- (1) Penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri wajib segera mengurus hak atas tanah yang sudah diperolehnya dan tanah hak masyarakat peserta Konsolidasi Tanah.
- (2) Kepada penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri diberikan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyelenggara wajib untuk menyelesaikan pengurusan hak atas tanah hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas nama peserta konsolidasi tanah dan menyerahkan sertifikatnya kepada para peserta konsolidasi tanah.
- (4) Hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus didaftarkan pada instansi Agraria / Pertanahan Daerah Kabupaten atau Daerah Kota setempat.

Bab VI
Penyelenggaraan KASIBA dan LISIBA
Bagian Pertama
Umum
Pasal 30

Penyelenggaraan KASIBA dan LISIBA dilakukan melalui tahap perencanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan dan pengendalian pembangunan.

Bagian Kedua
Perencanaan Pembangunan KASIBA dan LISIBA
Pasal 31

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan KASIBA harus sesuai dan terintegrasi dengan program pembangunan daerah dan sektor mengenai prasarana lingkungan, sarana lingkungan serta utilitas umum di daerah yang bersangkutan.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) bertanggung jawab atas rencana teknik ruang, rencana dan tahapan perolehan tanah, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja.

Pasal 32

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan LISIBA harus sesuai dan terintegrasi dengan rencana dan program penyelenggaraan KASIBA yang bersangkutan.
- (2) Penyelenggara LISIBA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib menyusun rencana teknik ruang, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja serta diajukan kepada Badan Pengelola.
- (3) Rencana-rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai acuan untuk kegiatan pematangan tanah serta pembangunan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum dan rumah yang berkualitas dalam rangka memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

Persyaratan teknis untuk penyusunan rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32 diatur oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum.

Bagian ketiga
Pelaksanaan Pembangunan KASIBA dan LISIBA
Paragraph 1

Umum

Pasal 34

- (1) Pelaksanaan pembangunan KASIBA dan LISIBA harus sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32.
- (2) Perubahan atas perencanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan Pasal 32 harus disetujui oleh Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mendapat pertimbangan dari instansi terkait.
- (3) Perubahan atas perencanaan pembangunan LISIBA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 juga harus disetujui oleh Badan Pengelola yang bersangkutan.

Paragraph 2
Pelaksanaan Pembangunan KASIBA

Pasal 35

- (1) Pelaksanaan pembangunan setiap KASIBA dilakukan oleh 1 (satu) Badan Pengelola.
- (2) Pelaksanaan pembangunan KASIBA meliputi kegiatan perolehan tanah, pembangunan serta pemeliharaan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.
- (3) Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan yang dibangun oleh Badan Pengelola harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diumumkan sebagai Badan Pengelola dan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun telah mencapai sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima per seratus) dari luar KASIBA dan minimum dapat melayani 1 (satu) LISIBA.
- (4) Pelaksanaan pembangunan jaringan primer dalam KASIBA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dimasukkan sebagai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 36

- (1) Dalam melaksanakan pembangunan KASIBA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1), Badan Pengelola dapat melakukan kerja sama dengan badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- (2) Badan Pengelola yang melakukan kerja sama pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan laporan kepada Kepala Daerah.
- (3) Persyaratan dan tata cara kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraph 3

Pelaksanaan Pembangunan LISIBA

Pasal 37

- (1) Pelaksanaan pembangunan setiap LISIBA dilakukan oleh 1 (satu) penyelenggara.
- (2) Pembangunan prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang dengan rumah yang dibangun oleh penyelenggara di LISIBA harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah penunjukkan diperoleh dan harus selesai seluruhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun.

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan pembangunan LISIBA meliputi pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum dan pembangunan rumah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah unit hunian diatas kaveling tanah matang dapat dilaksanakan ke arah horizontal dan atau vertikal dengan pola hunian yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan KASIBA DAN LISIBA

Paragraf 1

Umum

Pasal 39

Pengendalian pembangunan KASIBA dan LISIBA meliputi kegiatan pengawasan, penerbitan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik.

Pasal 40

- (1) Pengendalian pembangunan KASIBA dilakukan oleh Kepala Daerah.

- (2) Pengendalian pembangunan LISIBA dilakukan oleh badan Pengelola dan bertanggung jawab kepada kepala Daerah.
- (3) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan di lokasi lingkungan huniannya dengan menyampaikan saran-saran kepada Kepala Daerah.

Paragraph 2

Pengawasan

Pasal 41

- (1) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik KASIBA dilakukan secara rutin, dan secara periodik hasil pengawasan rutin dievaluasi oleh Kepala Daerah sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Pengawasan terhadap pembangunan fisik LISIBA dilakukan secara rutin dan secara periodik hasil pengawasan rutin di evaluasi oleh Badan pengelola sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32.
- (3) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik KASIBA dan LISIBA dilakukan melalui sistem pelaporan secara periodik dan berjenjang sebagai berikut :
 - a. Dalam tahap pembangunan KASIBA pengawasan oleh Kepala Daerah dilakukan dengan menyampaikan perkembangan pembangunan KASIBA kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali mengenai :
 - a) perkembangan perolehan tanah;
 - b) pembangunan jaringan rumah, sekunder dan prasarana lingkungan.
 - b. Dalam tahap pembangunan LISIBA pengawasan oleh Badan Pengelola dilakukan dengan menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Daerah dengan materi laporan yang terdiri dari :
 - 1) perkembangan pembangunan rumah;
 - 2) perkembangan izin mendirikan bangunan;
 - 3) masalah-masalah yang perlu segera diatasi;
 - 4) masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi.
 - c. Dalam tahap pembangunan LISIBA Kepala Daerah menyampaikan laporan tentang perkembangan pembangunan LISIBA kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur oleh Menteri.

Paragraph 3

Penertiban

Pasal 42

- (1) Penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik KASIBA dan LISIBA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dilakukan berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 ayat (3).
- (2) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) penyelenggara belum melaksanakan kegiatan, maka penunjukkan yang sudah diperoleh menjadi batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh Badan Pengelola untuk ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.
- (3) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) Penyelenggara belum dapat menyelesaikan seluruh pembangunannya, maka sisa tanah

yang belum selesai dibangun diambil alih oleh Badan pengelola untuk ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.

Bab VII
Penyelenggaraan LISIBA yang Berdiri Sendiri
Bagian pertama

Umum

Pasal 43

Penyelenggaraan LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan melalui perencanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan dan pengendalian pembangunan.

Bagian kedua

Perencanaan Pembangunan LISIBA yang Berdiri Sendiri

Pasal 44

- (1) Rencana dan program penyelenggaraan LISIBA yang berdiri sendiri harus sesuai dan terintegrasi dengan program pembangunan daerah dan sektor mengenai prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta utilitas umum di daerah yang bersangkutan.
- (2) Penyelenggara wajib menyusun dan bertanggung jawab atas rencana teknik ruang dan tahapan perolehan tanah, tahapan pembangunan fisik dan jadwal kerja serta diajukan kepada Kepala Daerah.
- (3) Rencana-rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai acuan untuk kegiatan pematangan tanah serta pembangunan perumahan dan permukiman yang meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum dan rumah yang berkualitas dalam rangka memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 45

Persyaratan teknis untuk penyusunan rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 diatur oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Pembangunan LISIBA yang Berdiri Sendiri

Pasal 46

- (1) Pelaksanaan pembangunan setiap LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan oleh 1 (satu) penyelenggara.
- (2) Pelaksanaan pembangunan LISIBA yang berdiri sendiri meliputi tahap perolehan tanah, pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum sampai dengan pembangunan rumah.
- (3) Perubahan atas perencanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 harus disetujui oleh Kepala Daerah setelah mendapat pertimbangan dari instansi terkait.

Pasal 47

- (1) Perolehan tanah oleh penyelenggara harus telah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah penunjukan diperoleh dan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun telah mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh per seratus) serta mencapai 100% (seratus per seratus) dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (2) Prasarana lingkungan dan kaveling tanah matang dengan rumah yang dibangun oleh penyelenggara di LISIBA yang berdiri sendiri harus sudah dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun setelah penunjukan diperoleh dan harus selesai seluruhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.

Pasal 48

- (1) Pembangunan rumah, prasarana lingkungan, sarana lingkungan, serta lingkungan serta utilitas umum di LISIBA yang berdiri sendiri dilaksanakan oleh penyelenggara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah unit hunian diatas kaveling tanah matang dapat dilaksanakan kearah horizontal dan atau vertikal dengan pola huniasn yang berimbang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan LISIBA yang Berdiri Sendiri

Paragraf-1

Umum

Pasal 49

Pengendalian pembangunan LISIBA yang berdiri sendiri meliputi kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik.

Pasal 50

- (1) Pengendalian Pembangunan LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan oleh Kepala Daerah.
- (2) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengendalian pembangunan di lokasi lingkungan huniannya dengan menyampaikan saran-saran kepada Kepala Daerah.

Pasal 51

- (1) Pengendalian terhadap perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 meliputi pengawasan dan penertiban terhadap peralihan hak atas tanah.
- (2) Pengendalian pembangunan fisik LISIBA yang berdiri sendiri meliputi pengendalian pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum dan kavling tanah matang dengan atau tanpa rumah sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44.
- (3) Penyelenggaraan pengendalian pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pula perizinan bangunan, baik bangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum maupun rumah dalam rangka tertib bangunan dan keselamatan bangunan.
- (4) Perizinan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan kepada penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri oleh Kepala Daerah.
- (5) Pemberian perizinan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2

Pengawasan

Pasal 52

- (1) Pengawasan terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan secara rutin dan secara periodik hasil pengawasan rutin dievaluasi sesuai dengan kebutuhan dan permasalahan yang ditangani dalam rangka pelaksanaan pembangunan sesuai rencana dan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44.
- (2) Pengawasan perolehan tanah dan pembangunan LISIBA yang berdiri sendiri dilakukan melalui sistem pelaporan secara periodik dan berjenjang sebagai berikut :
 - a. Aparat Pemerintah Daerah menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Daerah dengan materi laporan yang terdiri dari :
 - 1) kemajuan konstruksi secara fisik;

- 2) hak pembebasan tanah;
 - 3) kemajuan konsesi bangunan;
 - 4) permasalahan yang harus di pecahkan;
 - 5) permasalahan yang harus ditanggapi and diantisipasi
- b. Kepala Daerah menyampaikan laporan tentang perkembangan pembangunan LISIBA yang berdiri sendiri kepada Menteri setiap 3 (tiga) bulan sekali.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3
Penertiban
Pasal 53

- (1) Penertiban terhadap perolehan tanah dan pembangunan fisik LISIBA yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilakukan berdasarkan laporan perkembangan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).
- (2) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) penyelenggara belum melaksanakan kegiatan, maka penunjukan yang diperoleh menjadi batal dan tanah yang telah diperoleh diambil alih oleh negara melalui Pemerintah Daerah yang bersangkutan, untuk kemudian ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.
- (3) Apabila sesudah jangka waktu tertentu, penyelenggara tidak dapat menyelesaikan tahapan perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) maka sisa izin perolehan tanah yang belum dilaksanakan menjadi batal.
- (4) Apabila sesudah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2), Penyelenggara belum menyelesaikan pembangunannya, maka sisa tanah yang belum terbangun diambil alih oleh Negara melalui Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk kemudian ditawarkan kepada penyelenggara lain dengan diberikan penggantian sebesar harga perolehan tanah tersebut.

BAB VIII
Pembinaan
Pasal 54

Pemerintah Daerah bersama-sama Badan Pengelola atau penyelenggara LISIBA yang berdiri sendiri, memberikan penyuluhan kepada masyarakat agar tercipta suasana yang mendukung keberhasilan penyelenggara KASIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri.

Pasal 55

- (1) Pembinaan pengelolaan KASIBA dan LISIBA yang berdiri sendiri dilaksanakan oleh Pemerintah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pembinaan teknis pembangunan fisik dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pekerjaan umum;
 - b. Pembinaan teknis agraria/pertanahan dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan;
 - c. Pembinaan koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman dilaksanakan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan permukiman;
 - d. Pembinaan umum pemerintahan dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB IX
Ketentuan Lain
Pasal 56

- (1) Prasarana dan sarana lingkungan yang telah selesai dan berfungsi melayani KASIBA, LISIBA atau LISIBA yang berdiri sendiri harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB X
Ketentuan Peralihan
Pasal 57

- (1) Izin penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dimiliki oleh badan usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah 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, pembangunan perumahan dan permukiman harus sudah dimulai selambat-lambatnya 3(tiga) tahun dan harus diselesaikan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 10(sepuluh) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah 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 lingkungan dan bangunan dikuasai oleh negara melalui Pemerintah Daerah untuk dialihkan kepada penyelenggara lain yang ditunjuk.
- (4) Penyelenggara 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 (2).

Pasal 58

Apabila izin pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang sudah dimiliki oleh badan usaha ternyata menjadi bagian dari KASIBA setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka badan usaha tersebut wajib bekerja sama dengan Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pemerintah.

BAB XI
Ketentuan Penutup
Pasal 59

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

Pasal 60

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam lembaran Negara Republik Indonesia.