



BUPATI BANJAR
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 14 TAHUN 2014
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif adalah dengan memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat;
- b. bahwa Pemerintah Daerah bertanggung jawab melindungi masyarakatnya melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di daerah Kabupaten Banjar;
- c. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Daerah, maka perlu adanya pengaturan terhadap penyediaan perumahan melalui pembangunan rumah susun;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2005 tentang Pedoman Penyusunan dan Penerapan Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 150, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4585);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5221);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533)
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) kawasan perumahan;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Prt/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRP/M/2008 tentang Penetapan Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Bidang Pekerjaan Umum Yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/ PERMEN /M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2008 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Limbah Permukiman;
23. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 22/ PERMEN/ M/ 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

25. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2010 tentang Acuan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Tapak;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
27. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
28. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
29. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19 Tahun 2007 tentang Kebersihan Lingkungan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19 Tahun 2007 tentang Kebersihan Lingkungan (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 5 , Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 5);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04 Tahun 2008 tentang Urusan Wajib dan Urusan Pilihan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2008 Nomor 04, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04);
31. Peraturan Daerah kabupaten Banjar Nomor 09 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah kabupaten Banjar Tahun 2008 Nomor 09, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 09), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 10 Tahun 2013 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 09 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 8);
32. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Air Limbah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1);

33. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
34. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Panggung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2013-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANJAR

dan

BUPATI BANJAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Banjar.
3. Bupati adalah Bupati Banjar.
4. Dinas Perumahan dan Permukiman adalah Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Banjar
5. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh, permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

7. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
9. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
10. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
11. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling minimum 120 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m² sampai dengan 54 m² dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
12. Rumah menengah adalah rumah komersial dengan luas lantai bangunan lebih dari 54 m² dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
13. Rumah mewah adalah rumah komersial dengan luas lantai bangunan lebih dari 54 m² dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
14. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
15. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
16. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
17. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
18. Pelaku Pembangunan atau Pengembang adalah orang perseorangan, badan usaha atau badan hukum atau institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan rumah, perumahan dan permukiman.
19. Pelaku Pembangunan adalah orang perseorangan, badan usaha atau badan hukum yang melakukan penyelenggaraan pembangunan.
20. Lingkungan perumahan adalah perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang terstruktur.

21. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
22. Rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.
23. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
24. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
25. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
26. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
27. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
28. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
29. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
30. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
31. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
32. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
33. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
34. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
35. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
36. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
37. Pertelaan adalah rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional.
38. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

39. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
40. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
41. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
42. Laik Fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
43. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan bertujuan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 3

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. Pembinaan;
- b. Penyelenggaraan perumahan;

- c. Persyaratan Pembangunan Perumahan;
- d. Penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. Pemeliharaan dan perbaikan;
- f. Penyediaan tanah;
- g. Rumah susun;
- h. Rencana peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh
- i. Prasarana, sarana dan utilitas;
- j. Pendanaan
- k. Peran masyarakat;

BAB III PEMBINAAN

Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pembinaan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman sebagai SKPD teknis terkait.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam upaya untuk:
 - a. penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang;
 - b. terciptanya iklim usaha pengembangan perumahan dan tumbuhnya hubungan yang sehat antar pelaku usaha/pengembang dan konsumen;
 - c. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
 - d. meningkatnya kualitas sumber daya manusia serta kesadaran terhadap lingkungan.

Pasal 5

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi :

- a. Perencanaan;
- b. Pengaturan;
- c. Pengendalian; dan
- d. Pengawasan.

Pasal 6

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan satu kesatuan utuh dari rencana pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat Kabupaten yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi :

- a. Penyediaan tanah;
- b. Pembangunan;
- c. Pemanfaatan;
- d. Pemeliharaan; dan
- e. Pendanaan dan pembiayaan.

Pasal 8

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c meliputi pengendalian :

- a. Rumah;
- b. Perumahan;
- c. Permukiman;
- d. Lingkungan hunian; dan
- e. Kawasan permukiman

Pasal 9

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Pasal 10

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Pasal 11

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 meliputi:
 - a. Perencanaan perumahan;
 - b. Pembangunan perumahan;
 - c. Pemanfaatan perumahan; dan
 - d. Pengendalian perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 12

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (2) Jenis Rumah meliputi:
 - a. jenis Rumah Komersial;
 - b. jenis Rumah Umum;
 - c. jenis Rumah Khusus;
 - d. jenis Rumah Swadaya; dan
 - e. jenis Rumah Negara.
- (3) Bentuk Rumah meliputi:
 - a. bentuk Rumah Tunggal;
 - b. bentuk Rumah Deret; dan
 - c. bentuk Rumah Susun.

Pasal 13

- 1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup :
 - a. Rumah Sederhana;
 - b. Rumah Menengah; dan/atau
 - c. Rumah Mewah.
- (3) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.
- (5) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) kecuali pada lahan *enclave*.
- (6) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
- (7) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.

Pasal 14

Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan meliputi :

- a. Rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
- b. Rencana kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Pasal 15

- (1) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, harus memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

- (2) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari Dinas Perumahan dan Permukiman selaku SKPD teknis.

Pasal 16

Setiap orang dapat menjual kaveling tanah dengan ketentuan telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada orang perseorangan/badan hukum tersebut.

Pasal 17

Penjualan kaveling tanah dengan tujuan fungsi lain, pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pembangunan Perumahan meliputi pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan/atau peningkatan kualitas Perumahan.
- (3) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (4) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. pengadaan akses;
 - b. pelebaran akses; dan/atau
 - c. peningkatan akses.
- (4) Penyediaan akses sebagaimana pada ayat (3) harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang dan/atau sesuai kajian analisis dampak lalu lintas serta peraturan perundang-undangan lainnya.
- (5) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia, serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Pasal 19

- (1) Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
- (2) Pemerintah Daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi ketentuan perizinan dan kewajibannya berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Pasal 20

Pemanfaatan perumahan dilingkungan hunian meliputi:

- a. pemanfaatan rumah;
- b. pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan
- c. pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian termasuk ketersediaan sarana parkir yang memadai.
- (3) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (4) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. Usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*non bankable*);
 - c. Usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan
 - d. Kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (5) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (4) wajib mengurus perijinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:

- a. Perizinan;
- b. Penertiban; dan/atau
- c. Penataan.

BAB V

PERSYARATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pasal 23

Setiap pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan :

- a. persyaratan administrasi;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Bagian Kesatu

Persyaratan Administratif

Pasal 24

Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a meliputi:

- a. izin pemanfaatan tanah atau izin lokasi;
- b. status kepemilikan; dan
- c. izin mendirikan bangunan;
- d. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua
Persyaratan teknis pembangunan Perumahan

Pasal 25

Persyaratan Teknis Pembangunan Perumahan meliputi :

1. Persyaratan Lokasi;
2. Persyaratan Proporsi Penyediaan Lahan Dan Kepadatan Hunian;
3. Persyaratan Tata Bangunan;
4. Persyaratan Arsitektur Bangunan;
5. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan;
6. Persyaratan Prasarana Lingkungan;
7. Persyaratan Sarana Lingkungan;
8. Persyaratan Utilitas.

Paragraf 1
Persyaratan Lokasi

Pasal 26

- (1) Lokasi pembangunan perumahan harus :
 - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku.
 - b. bebas dari pencemaran udara, pencemaran air, dan kebisingan.
 - c. bebas banjir.
 - d. harus berada pada kemiringan lereng antara 0 – 15 %.
 - e. mempunyai akses dengan jaringan jalan umum
 - f. dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan rencana penyediaan tanah dan analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.
- (2) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;
 - b. kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di atas ambang batas;
 - c. kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
 - d. keindahan/ keserasian/ keteraturan (*kompatibilitas*), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/ situ/ sungai/ kali dan sebagainya;
 - e. fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;

- f. keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
 - g. lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/ lokal setempat.
- (3) Lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf e adalah lokasi yang mempunyai jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan dalam perumahan.
- (4) Perencanaan pembangunan perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yaitu:
- a. kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - b. kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - c. keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
 - d. kemandirian, yaitu setiap orang dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- (5) Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan perumahan yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.

Paragraf 2

Persyaratan Proporsi Penyediaan Lahan Dan Kepadatan Hunian

Pasal 27

- (1) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang, dengan perbandingan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu) yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
- (2) Luas lahan efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kapling ditentukan sebagai berikut:
- a. Untuk lahan perumahan dengan luas ≤ 25 Ha, luas lahan efektif untuk kapling maksimal sebesar 70% dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 25%, serta lahan untuk sarana sebesar 5%;
 - b. Untuk lahan perumahan dengan luas antara 25-100 Ha, luas lahan efektif untuk kapling maksimal sebesar 60%, lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 30%, serta lahan untuk sarana sebesar 10%;

- c. Untuk lahan perumahan dengan luas >100 Ha, luas lahan efektif untuk kapling maksimal sebesar 55% dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 30%, serta lahan untuk sarana sebesar 15%.
- (3) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun sekurang-kurangnya rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun.
 - (4) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 1½ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
 - (5) Apabila pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana.
 - (6) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
 - (7) Kewajiban membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dapat dilakukan di luar hamparan perumahan atau kawasan rumah susun komersial namun tetap dalam satu daerah.
 - (8) Rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat terdiri dari rumah susun hunian dan campuran.
 - (9) Perencanaan dan pembangunan perumahan/rumah susun dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan wajib diajukan dan dilakukan oleh setiap orang yang sama dan/atau dengan ikatan kerjasama.
 - (10) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum sebagai perwujudan hunian berimbang diberikan waktu 1 (satu) tahun sejak selesainya pembangunan rumah menengah atau rumah mewah yang dibangun.

Pasal 28

- (1) Kepadatan hunian merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk.
- (2) Tiap rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni sekitar 250 (dua ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 0,025 jiwa/m².

Paragraf 3

Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 29

- (1) Pembangunan perumahan wajib mematuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Pembangunan perumahan pada kawasan yang belum memiliki rencana rinci tata ruang, maka KDB paling tinggi ditetapkan sebesar 60% (enam puluh persen).

- (3) Panjang deret kapling maksimal 100 (seratus) meter sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk, dikecualikan untuk lebar jalan yang dibangun harus melebihi standar yang ada.
- (4) Setiap orang yang menambah jumlah kaveling untuk keperluan tertentu, maka wajib menyatukan luas kaveling.
- (5) Membangun/merehabilitasi rumah dalam kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan melampirkan bukti pembelian.

Paragraf 4 Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 30

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan perumahan mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kaidah arsitektur bangunan;
 - b. karakteristik budaya lokal;
 - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
 - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.

Paragraf 5 Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 31

- (1) Pengelolaan Lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau perusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi :
 - a. pra konstruksi;
 - b. saat konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (2) Setiap kavling agar menyediakan minimal satu tanaman peneduh.
- (3) Setiap pelaku pembangunan perumahan wajib mengajukan dokumen pengelolaan lingkungan yang berupa AMDAL/UKL/UPL/SPPL ke Badan Lingkungan Hidup dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan ≥ 50 hektar wajib menyusun dokumen AMDAL;
 - b. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan 2 hektar sampai dengan < 50 hektar wajib menyusun dokumen UKL/UPL;
 - c. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan < 2 hektar wajib menyusun dokumen SPPL.
- (4) Dokumen pengelolaan lingkungan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Paragraf 6
Persyaratan Prasarana Lingkungan

Pasal 32

Prasarana lingkungan perumahan meliputi :

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
- c. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- d. tempat pembuangan sampah.

Pasal 33

- (1) Jaringan Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a dalam lingkungan perumahan meliputi :
 - a. jalan masuk;
 - b. jalan utama;
 - c. jalan pembantu; dan
 - d. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan dengan lebar sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam perumahan.
- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan dengan lebar paling rendah 8 (delapan) meter.
- (4) Jalan pembantu sebagaimana pada ayat (1) huruf c adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar minimal 3 (tiga) meter.
- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 6 (enam) meter.
- (6) Lebar jalan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) tidak termasuk median, bahu jalan dan drainase.
- (7) Jalan dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*).
- (8) Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.

Pasal 34

- (1) Drainase merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan kawasan tersebut.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pembuatan drainase diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 35

- (1) Dalam lingkungan perumahan harus disediakan jaringan saluran pembuangan air limbah.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis jaringan saluran pembuangan air limbah diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 36

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan tempat pembuangan sampah sementara dengan sistem terpisah antara sampah kering dan sampah basah dengan volume tempat sampah masing-masing minimal 5 m³.
- (2) Setiap tempat pembuangan sampah sementara disediakan untuk kebutuhan maksimal 50 unit rumah.
- (3) Setiap lingkungan perumahan bertanggung jawab mengangkut sampah ke TPS terdekat.
- (4) Jarak TPS dengan unit rumah terdekat minimal 15 meter.
- (5) Sistem pengangkutan sampah dari TPS ke TPA dapat dilakukan dengan melakukan perjanjian/kesepakatan dengan pemerintah daerah melalui SKPD terkait.
- (6) Dalam hal keterbatasan lahan, tempat pembuangan sampah sementara dapat diletakkan di depan masing-masing rumah dan pengembang perumahan wajib melaksanakan pengelolaan lingkungan secara profesional.

Paragraf 7

Persyaratan Sarana Lingkungan

Pasal 37

- (1) Sarana lingkungan perumahan meliputi fasilitas :
 - a. sarana pendidikan
 - b. sarana kesehatan
 - c. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
 - d. sarana perniagaan/perbelanjaan
 - e. sarana pelayanan umum dan pemerintahan
 - f. sarana peribadatan
 - g. sarana rekreasi dan olah raga
 - h. sarana parkir.
- (2) Sarana pada Perumahan merupakan bagian yang penempatan dan penataannya harus diperhitungkan secara matang.
- (3) Penempatan dan penataan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berada pada lokasi yang strategis dan mudah terjangkau.
- (4) Lahan yang diperuntukan sebagai Sarana tidak ditempatkan pada lahan sisa, sejajar pada garis sempadan dan/atau dibawah saluran udara bertegangan tinggi kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.
- (5) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan menjadi satu hamparan besar dengan tujuan memusatkan kegiatan masyarakat kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 8
Persyaratan Utilitas

Pasal 38

- (1) Persyaratan utilitas lingkungan perumahan meliputi :
 - a. penerangan jalan.
 - b. jaringan air bersih
 - c. pemadam kebakaran
 - d. jaringan listrik
 - e. jaringan telepon
 - f. jaringan gas
 - g. jaringan transportasi; dan
 - h. sarana penerangan jasa umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan utilitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan ekologis

Pasal 39

- (1) Pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 40

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan, serta pembangunan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan.

Pasal 41

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pelaksanaan pengembangan dan pemanfaatan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian.
- (2) Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (3) Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk :
 - a. Menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;

- b. Mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- c. Mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Pasal 42

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dilaksanakan melalui tahapan :

- a. Perencanaan;
- b. Pembangunan;
- c. Pemanfaatan; dan
- d. Pengendalian.

Pasal 43

- (1) Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau badan hukum.
- (3) Rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB VII PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 44

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.

BAB VIII PENYEDIAAN TANAH

Pasal 45

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 46

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :
 - a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Daerah;
 - b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan keberadaan dan kesinambungan lahan pertanian dalam rangka ketersediaan pangan di daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Rencana Tata Ruang Wilayah.

BAB IX
RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Kebijakan Rumah Susun

Pasal 47

- (1) Kebijakan penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk:
 - a. mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
 - b. mendukung konsep tata ruang kota dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
 - c. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai pembinaan rumah susun diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Perencanaan Rumah Susun

Pasal 48

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan.

- (3) Luas lahan minimal untuk pembangunan rumah susun paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan luasan minimum satuan rumah susun paling sedikit 22 m² (dua puluh dua meter persegi) untuk Rumah Susun Umum dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan Rumah Susun tipe studio.
- (4) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (5) Ketentuan yang terkait dengan Perencanaan Pembangunan rumah susun mengikuti ketentuan yang sudah ada dan ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga Jenis Rumah Susun

Pasal 49

- (1) Jenis rumah susun terdiri atas :
 - a. rumah susun umum
 - b. rumah susun khusus
 - c. rumah susun negara; dan
 - d. rumah susun komersial.
- (2) Penentuan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah diisyaratkan pada saat mengajukan IMB.

Bagian Keempat Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Pasal 50

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi:

- a. Persyaratan administratif;
- b. Persyaratan teknis
- c. Persyaratan ekologis.

Paragraf 1 Persyaratan Administratif

Pasal 51

Persyaratan administratif yang dipenuhi dalam pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada Pasal 50 huruf a, meliputi:

- a. status hak atas tanah;
- b. IMB; dan
- c. dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

- (2) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Pasal 53

- (1) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Persyaratan teknis

Pasal 54

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 55

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3 Persyaratan Ekologis

Pasal 56

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 57

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pembangunan Rumah Susun

Paragraf 1
Umum

Pasal 58

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 59

- (1) Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di dalam maupun di luar lokasi rumah susun komersial pada kabupaten yang sama.

Pasal 60

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.
- (4) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian sebagai dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.

- (5) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun dan dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati.

Pasal 61

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. izin prinsip/lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana kabupaten;
 - d. gambar rencana tapak;
 - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
 - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (4) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.
- (5) Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 62

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan pengubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta pengubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta pengubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya; dan

- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.
- (5) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai retribusi.

Pasal 63

- (1) Setiap pelaku pembangunan rumah susun wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk mendapatkan sertifikat laik fungsi Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (3) Pemberian Sertifikat Laik Fungsi didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh pelaku pembangunan.
- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi dilakukan oleh SKPD teknis yang menangani Bangunan setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi lebih lanjut diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 64

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal dan peraturan tentang bangunan gedung.

Bagian Ketujuh Penguasaan, Kepemilikan dan Pemanfaatan

Paragraf 1 Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 65

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa, atau sesuai kesepakatan.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus didaftarkan pada PPSRS.
- (6) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 66

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh orang perorangan dan/atau badan hukum.
- (2) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (3) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (6) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.
- (7) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 67

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum.

Paragraf 3

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 69

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 70

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkannya sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan Rumah Susun dan sarusun didasarkan pada fungsinya sebagai rumah susun hunian, Rumah susun bukan hunian dan Rumah susun campuran.

- (3) Penentuan pemanfaatan rumah susun dan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan ijin mendirikan bangunan.
- (4) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (5) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (6) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (7) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Kedelapan
Pemasaran dan Jual Beli
Rumah Susun

Pasal 71

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 72

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 73

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli.
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. sertifikat laik fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli sarusun.

Bagian Kesembilan Ketentuan Sewa dan Kepemilikan Sarusun

Pasal 74

Ketentuan mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan dan penyewaan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh Penghunian Rumah Susun

Paragraf 1 Umum

Pasal 75

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni dengan pembuatan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Akta pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 76

Pelaku pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:

- a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
- b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Paragraf 2
Perhimpunan Penghuni
Pasal 77

- (1) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (3) Badan Pengelola yang dibentuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.
- (4) Badan Pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Paragraf 3
Hak dan kewajiban Penghuni rumah susun sewa

Pasal 78

- (1) Setiap penghuni rumah susun sewa mempunyai hak dan kewajiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang hak dan kewajiban serta tata tertib bagi penghuni rumah susun sewa diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Larangan Penghuni Rumah Susun Sewa

Pasal 79

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. merusak fasilitas bersama yang berada di lingkungan rumah susun sewa sederhana;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air dan sarana lainnya, seperti AC, Online Ring, Radio CB dan sebagainya, tanpa izin tertulis dari pengelola;
- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;

- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah pada tempatnya;
- k. menyimpan barang/benda di koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di lingkungan Rumah Susun Sewa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tisu, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;
- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- q. merubah bentuk bangunan seperti memaku, melobangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

Bagian Kesebelas
Pengelolaan Rumah Susun

Paragraf 1
Pengelolaan Rumah Susun Milik

Pasal 80

- (1) Pengelolaan rumah susun milik meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapatkan izin usaha dari Bupati.

Paragraf 2
Pengelolaan Rumah Susun Sewa

Pasal 81

Pengelolaan rumah susun sewa meliputi:

- a. pemanfaatan bangunan rumah susun sewa yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;

- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah Daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rumah susun sewa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa.

Pasal 82

- (1) Pemeliharaan rumah susun sewa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum agar rumah susun tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan pengelola yang melakukan pengelolaan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berbadan hukum dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.

Pasal 83

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rumah susun sewa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa rumah susun sewa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rumah susun sewa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Bagian Keduabelas Pembinaan dan Pengawasan

Paragraf 1

Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 84

- (1) Pemerintah Daerah berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rumah susun sewa.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.

- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rumah susun sewa serta pengendalian tarif sewa.

Pasal 85

- (1) Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan rumah susun sewa didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa pengguna barang milik negara.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan pengelola dan penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rumah susun sewa serta keamanan dan ketertiban.
- (3) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rumah susun sewa.
- (4) Peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada badan pengelola.
- (5) Apabila peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mendapat tanggapan, maka penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset kelola sementara.

Paragraf 2 Unit Pelaksana Teknis

Pasal 86

- (1) Pengelolaan rumah susun umum sewa, rumah susun khusus sewa, dan rumah susun Negara sewa dapat dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (2) Pembentukan unit pelaksana teknis rumah susun sewa ditetapkan dengan Peraturan Bupati dan berada dibawah SKPD Perumahan dan permukiman Kabupaten Banjar berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- (3) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima rumah susun sewa melalui penyerahan aset kelola sementara.
- (4) Penyerahan aset kelola sementara rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan rumah susun sewa selesai.
- (5) Unit Pelaksana Teknis wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada pemilik.

Bagian Ketigabelas
Peningkatan Kualitas

Pasal 87

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 88

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.
- (3) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 89

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyediaan hunian sementara pada masa pembongkaran, penataan, dan pembangunan serta memberikan jaminan pemukiman kembali setelah selesai pembangunan kembali.
- (3) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilindungi oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 90

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 91

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 92

- (1) Dalam hal pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) Pelaku pembangunan dan PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Bagian Keempatbelas
Pengendalian

Pasal 94

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- (3) Pengendalian rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan IMB.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. pemberian sertifikat laik fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 95

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelimabelas Pengawasan

Pasal 96

Pengawasan penyelenggaraan dan pembangunan rumah susun terhadap persyaratan teknis, Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian bangunan.

BAB X RENCANA PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 97

- (1) Rencana peningkatan kualitas permukiman dikawasan kumuh, antara lain:
 - a. Mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman terintegrasi dengan tata ruang dan sistem kota.
 - b. Menggunakan pendekatan Tridaya (manusia, lingkungan, dan ekonomi).
 - c. Melengkapi kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum agar terpenuhi lingkungan permukiman yang layak.
 - d. Mengintegrasikan pendekatan sektor dan pelaku lainnya.

- (2) Rencana peningkatan kualitas perumahan dan permukiman dikawasan kumuh dilakukan melalui :
 - a. Penataan dan rehabilitasi kawasan permukiman kumuh.
 - b. Perbaikan prasarana, sarana dan utilitas umum permukiman.
 - c. Pengembangan rumah sewa, termasuk rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di perkotaan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 98

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan/rumah susun wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum dengan proporsi sesuai ketentuan.
- (2) Kewajiban penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada kawasan perumahan diberlakukan pada pembangunan rumah susun maupun bukan rumah susun.
- (3) Pengembang sebagaimana tersebut pada ayat (1), wajib melaporkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan Pedoman dan Standar Teknis Pemanfaatan Ruang kepada Sekretaris Tim Verifikasi.

Bagian Kedua Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 99

- (1) Pengembang diharuskan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan :
 - a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. Sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan :
 - a. Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 100

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan Pasal 38 berupa tanah dan bangunan.

- (2) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 pada perumahan berupa tanah siap bangun dan/atau tanah beserta bangunannya.

Pasal 101

- (1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 pada rumah susun berupa tanah siap bangun dan/atau tanah beserta bangunannya.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Bagian Ketiga Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Pasal 102

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.

BAB XII PENDANAAN

Pasal 103

Dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum, peningkatan kualitas Rumah tidak layak huni, pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan dan Permukiman yang merupakan kewenangan dan tanggung jawab Pemerintah Daerah bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 104

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai kewenangannya;
- b. pemeliharaan dan perbaikan Rumah tidak layak huni secara stimulan;
- c. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemenuhan kebutuhan Rumah bagi MBR;
- e. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

BAB XIII PERAN MASYARAKAT

Pasal 105

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memberikan masukan terhadap :
 - a. Penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. Pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 106

- (3) Forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai fungsi dan tugas :
 - a. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. Meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat
 - d. Memberikan masukan kepada pemerintah daerah; dan/atau
 - e. Melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (1) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur :
 - a. Instansi pemerintah daerah yang terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. Asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. Asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. Asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. Pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - f. Lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XIV LARANGAN

Pasal 107

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pasal 108

Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan tanpa memiliki izin pembangunan perumahan dari pejabat yang berwenang.

Pasal 109

Setiap orang dilarang membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Pasal 110

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

Pasal 111

Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan permukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.

Pasal 112

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dan/atau pengelola prasarana, sarana dan utilitas, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum di luar fungsinya.

Pasal 113

- (1) Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.
- (2) Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan

Pasal 114

Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik dan air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni.

Pasal 115

Pelaku pembangunan dilarang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas sarusun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 116

Setiap orang dilarang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS.

Pasal 117

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 118

Pengelola rumah susun dilarang melakukan pengelolaan terhadap rumah susun yang tidak mempunyai asuransi kebakaran.

BAB XV
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 119

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
 - e. Penguasaan sementara (disegel);
 - f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. Pembatasan kegiatan usaha;
 - h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - j. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - l. Pembekuan izin usaha;
 - m. Pencabutan izin usaha;
 - n. Pengawasan;
 - o. Pembatalan izin;
 - p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - q. Pencabutan insentif;
 - r. Pengenaan denda administratif maksimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah); dan/atau
 - s. Penutupan lokasi.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - e. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional atau pencabutan izin.

- (5) Pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf r dibayarkan langsung ke rekening Kas Umum Daerah dengan berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Pelaksanaan penerapan sanksi administratif dilaksanakan oleh SKPD yang ditunjuk oleh Bupati.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XVI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 120

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Melakukan pengawasan, pengamatan, penelitian atau pemeriksaan, berdasarkan hasil temuan dari petugas dan/atau laporan/pengaduan dari masyarakat secara tertulis maupun lisan mengenai adanya pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - d. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - e. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pelaksanaan perkara;
 - f. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pelanggaran dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarga;
 - g. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XVII KETENTUAN PIDANA

Pasal 121

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107, dipidana dengan pidana denda sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.
- (3) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik, air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 122

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 115 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa penyelesaian pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 123

Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 124

Setiap orang yang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 125

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 126

Pengelola rumah susun yang melakukan pengelolaan rumah susun yang tidak mengasuransikan terhadap kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 dikenakan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 127

Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113, dipidana dengan kurungan atau pidana denda sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 128

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109, dikenakan pidana kurungan atau pidana denda sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XVIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 129

Pada saat diberlakukannya Peraturan Daerah saat ini maka;

- a. Peraturan Bupati Banjar Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pembangunan Rumah Susun.
 - b. Peraturan Bupati Banjar Nomor 61 Tahun 2013 tentang Tatacara Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
 - c. Peraturan Bupati Banjar Nomor 62 Tahun 2013 tentang Pedoman pembangunan perumahan di Kabupaten Banjar
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 130

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XVIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 131

- (1) Ketentuan teknis sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Banjar.

Ditetapkan di Martapura
pada tanggal 1 Oktober 2014
BUPATI BANJAR,

H.PANGERAN KHAIRUL SALEH

Diundangkan di Martapura
pada tanggal 1 Oktober 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

H. NASRUN SYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2014 NOMOR 14

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR, PROVINSI
KALIMANTAN SELATAN : 157 /2014

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR
NOMOR 14 TAHUN 2014
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM.

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Selain sebagai pelindung terhadap gangguan alam maupun cuaca serta makhluk lainnya, rumah juga memiliki fungsi sosial sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan pemukimannya, maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman dimana manusia menempatinnya. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu faktor strategis dalam upaya membangun manusia seutuhnya, yang memiliki kesadaran untuk selalu menjalin hubungan antara sesama manusia, lingkungan tempat tinggal, berperan sebagai pendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, dan senantiasa bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam setempat bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan dan ketersediaan pangan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Peraturan Daerah Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap

terhadap rumah serta prasarana, sarana dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

- a. Jenis Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
- b. Jenis Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Jenis Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- d. Jenis Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
- e. Jenis Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
 - a. Rumah tunggal adalah rumah berdiri sendiri pada persil, terpisah dengan rumah di sebelahnya.
 - b. Rumah deret yaitu jenis hunian yang unitnya menempel satu sama lain, umumnya maksimal 6 unit berderet.

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perencanaan” adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur Rumah dan kebutuhan jenis Prasarana yang melekat pada bangunan, dan

keterkaitan dengan Rumah lain serta Prasarana di luar Rumah. Yang dimaksud dengan “perancangan” adalah kegiatan merancang bentuk, ukuran, dan tata letak, bahan bangunan, unsur Rumah, serta perhitungan kekuatan konstruksi yang terdiri atas pondasi, dinding, dan atap, serta kebutuhan anggarannya.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan harus memiliki luasan paling kurang 5.000 m² (lima ribu meter persegi) adalah pemohon (pengembang) wajib memiliki luas lahan minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dalam satu hamparan pada saat mengajukan permohonan pengembangan Perumahan. Yang dimaksud dengan “enclave” adalah bidang tanah atau lahan yang lokasinya berada diantara tanah atau lahan lain (terkurung) dengan aksesibilitas minim bahkan tidak memiliki aksesibilitas.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Yang dimaksud dengan “menjual kaveling tanah dengan tujuan fungsi lain” adalah menyediakan kaveling non perumahan. Misalnya: pemakaman umum, pasar dadakan, dll.

Pasal 18

Ayat (4)

Huruf a

Pengadaan merupakan kegiatan pengadaan dan pembangunan akses menuju dan keluar Perumahan dari jalan utama terdekat.

Huruf b

Pelebaran merupakan kegiatan melebarkan jalan (poros/desa/lingkungan) yang digunakan sebagai akses menuju dan keluar Perumahan tetapi dimensi, geometrik dan daya dukung jalan tidak memadai.

Huruf c

Peningkatan merupakan kegiatan meningkatkan kualitas jalan (negara/provinsi/kota/poros/desa /lingkungan) yang digunakan sebagai akses menuju dan keluar Perumahan.

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “usaha secara terbatas” adalah kegiatan usaha yang diperkenankan dapat dikerjakan di rumah untuk mendukung terlaksananya fungsi hunian.

Yang dimaksud dengan “kegiatan usaha yang tidak membahayakan fungsi hunian” adalah kegiatan usaha yang tidak

menimbulkan pencemaran lingkungan dan bencana yang dapat mengganggu dan menyebabkan kerugian.

Yang dimaksud dengan “kegiatan yang tidak mengganggu fungsi hunian” adalah kegiatan yang tidak menimbulkan penurunan kenyamanan hunian dari penciuman, suara, suhu/asap, sampah yang ditimbulkan dan sosial.

Ayat (3)

Kegiatan usaha secara terbatas pada rumah sesuai peruntukannya dibatasi dengan formula prosentase luasan ruang usaha berbanding dengan luasan ruang rumah yang diijinkan.
(*ruang usaha = \frac{Luas ruang usaha}{\Sigma \text{luas Rumah sesuai IMB}}*).

Ayat (4)

Huruf a

Antara lain pengacara, konsultan perencana, dokter, bidan, akuntan, notaris, ahli pengobatan tradisional, seniman dan keahlian lainnya.

Huruf b

Antara lain warung kelontong dan usaha retail yang bersifat *consumer good* lainnya.

Huruf c

Antara lain salon, *taylor* dan usaha pelayanan lingkungan lainnya.

Huruf d

Antara lain PAUD dan lain sebagainya.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana” adalah nilai dari jumlah satuan rumah susun yang dibangun sifatnya fungsional (satuan rumah susun yang dapat difungsikan lengkap dengan PSU nya).

Ayat (10)

Yang dimaksud dengan “1 (satu) tahun sejak selesainya pembangunan rumah menengah atau rumah mewah yang dibangun” adalah setelah selesainya pembangunan rumah lengkap dengan PSU nya. Apabila pembangunan dilaksanakan

secara bertahap, maka 1 (satu) tahun dihitung sejak selesainya pembangunan rumah pada tahap tersebut.

Untuk perwujudan hunian berimbang yang dilaksanakan secara bertahap, dapat diwujudkan minimal 30% (tiga puluh perseratus) dari kewajiban yang dipersyaratkan dan bersifat fungsional (dapat difungsikan lengkap dengan PSU nya).

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (3)

Maksudnya adalah lebar jalan pada deret kapling tersebut harus lebih dari ketentuan yang dipersyaratkan.

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tanaman peneduh” adalah tanaman yang banyak menyerap CO₂ dan banyak mengeluarkan O₂, memiliki tajuk yang besar, mampu menahan banjir dan longsor karena memiliki akar yang mampu menyerap air dalam jumlah yang besar, dapat melawan pemanasan global dan melawan pencemaran udara. Misalnya: trembesi, kembang merak, pohon asem jawa, spatudhea dll.

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (4)

Yang dimaksud “lahan sisa” adalah lahan yang tidak dapat dijadikan kaveling komersial, umumnya terdapat pada sudut persil, *non-aksesible*, dan bahkan bukan tanah matang.

Ayat (5)

Yang dimaksud “hamparan besar” adalah semua perhitungan luasan Sarana kecuali Sarana ruang terbuka hijau dan taman, dijadikan satu menjadi satu hamparan besar sehingga memudahkan perencanaan pembangunan Sarana Perumahan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, pelayanan umum, dan lain sebagainya.

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (3)

Luasan adalah kebutuhan ruang (luas lantai minimum) per orang dewasa adalah 7,2 m² (tujuh koma dua persegi) dengan asumsi penghuni berjumlah 3 (tiga) orang.

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampaklingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang

meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan keselamatan” adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

“Persyaratan kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan rumah susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 59

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82
Cukup jelas
Pasal 83
Cukup jelas
Pasal 84
Cukup jelas
Pasal 85
Cukup jelas
Pasal 86
Cukup jelas
Pasal 87
Cukup jelas
Pasal 88
Cukup jelas
Pasal 89
Cukup jelas
Pasal 90
Cukup jelas
Pasal 91
Cukup jelas
Pasal 92
Cukup jelas
Pasal 93
Cukup jelas
Pasal 94
Cukup jelas
Pasal 95
Cukup jelas
Pasal 96
Cukup jelas
Pasal 97
Cukup jelas
Pasal 98
Cukup jelas
Pasal 99
Cukup jelas
Pasal 100
Cukup jelas
Pasal 101
Cukup jelas
Pasal 102
Cukup jelas
Pasal 103
Cukup jelas
Pasal 104
Cukup jelas
Pasal 105
Cukup jelas
Pasal 106
Cukup jelas
Pasal 107
Cukup jelas
Pasal 108
Cukup jelas

Pasal 109
Cukup jelas
Pasal 110
Cukup jelas
Pasal 111
Cukup jelas
Pasal 112
Cukup jelas
Pasal 113
Cukup Jelas
Pasal 114
Cukup jelas
Pasal 115
Cukup jelas
Pasal 116
Cukup jelas
Pasal 117
Cukup jelas
Pasal 118
Cukup jelas
Pasal 119
Cukup jelas
Pasal 120
Cukup jelas
Pasal 121
Cukup jelas
Pasal 122
Cukup jelas
Pasal 123
Cukup jelas
Pasal 124
Cukup jelas
Pasal 125
Cukup jelas
Pasal 126
Cukup jelas
Pasal 127
Cukup jelas
Pasal 128
Cukup jelas

Pasal 129

Peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah adalah :

- a. Peraturan Bupati Banjar Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pembangunan Rumah Susun.
- b. Peraturan Bupati Banjar Nomor 61 Tahun 2013 tentang Tatacara Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
- c. Peraturan Bupati Banjar Nomor 62 Tahun 2013 tentang Pedoman pembangunan perumahan di Kabupaten Banjar.

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJAR NOMOR 12