

**WALI KOTA BANDUNG**

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA BANDUNG

NOMOR 793 TAHUN 2018

TENTANG

PENYEDIAAN RUMAH SUSUN BERIMBANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 16 [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011](#) tentang Rumah Susun, diatur bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial berkewajiban menyediakan sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun untuk rumah susun umum;
- b. bahwa kewajiban tersebut merupakan suatu bentuk upaya untuk penyediaan rumah susun secara berimbang;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Penyediaan Rumah Susun Berimbang;
- Mengingat : 1. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang;
2. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011](#) tentang Perumahan dan Permukiman;
3. [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011](#) tentang Rumah Susun;
4. [Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014](#) tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015](#) tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;

5. Undang-Undang ...

5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pemberian Insentif dan/atau Kemudahan Investasi di Daerah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Rumah Susun;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan menteri Perumahan Rakyat Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman dengan Hunian Berimbang;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 06/PRT/M/2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2016 tentang Cuti di Luar Tanggungan Negara bagi Gubernur dan Wakil Gubernur, Bupati dan Wakil Bupati, serta Wali Kota dan Wakil Wali Kota sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2016 tentang Cuti di Luar Tanggungan Negara bagi Gubernur dan Wakil Gubernur, Bupati dan Wakil Bupati, serta Wali Kota dan Wakil Wali Kota;
14. Peraturan ...

14. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011](#) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011–2031;
15. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 07 Tahun 2013](#) tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman;
16. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2014](#) tentang Rumah Susun;
17. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015](#) tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015–2035;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENYEDIAAN RUMAH SUSUN BERIMBANG.

BAB I KETENTUAN

UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
4. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan yang selanjutnya disingkat DPKP3 adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung.
6. Rumah ...

6. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
7. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
9. Rumah susun berimbang adalah rumah susun umum yang dibangun berdasarkan kewajiban Pelaku Pembangunan rumah susun komersial.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
14. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Setiap ...

15. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
16. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
17. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah Susun yang selanjutnya disingkat P3SRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.

Bagian Kedua Tujuan dan Ruang Lingkup

Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk:

- a. menjamin tersedianya rumah susun komersial dan rumah susun umum bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah susun umum;
- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam lingkungan hunian rumah susun;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini meliputi:

- a. penyediaan rumah susun berimbang; dan
- b. perencanaan pembangunan dan pengendalian rumah susun.

BAB ...

BAB II
KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN DALAM
PENYEDIAAN RUMAH SUSUN BERIMBANG

Pasal 4

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (2) Lokasi pelaksanaan pembangunan rumah susun berimbang yang merupakan kewajiban menyediakan rumah susun atau rumah susun berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan dalam satu hamparan dan/atau berbeda hamparan dengan cara pembangunan rumah susun komersial dan rumah susun umum dalam satu hamparan dan/atau berbeda hamparan.

Pasal 5

- (1) Dalam hal pembangunan rumah susun berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan wajib dibangun di dalam wilayah Daerah Kota.
- (2) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun berimbang tidak dalam satu hamparan wajib menyediakan akses berupa penyediaan angkutan pengumpan menuju pusat pelayanan atau kendaraan umum terdekat.
- (3) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyediaan tanahnya dapat dilakukan bersama-sama dengan pelaku pembangunan lainnya.

Pasal 6

- (1) Pelaku pembangunan dapat memanfaatkan tanah milik/dikuasai Pemerintah Daerah Kota untuk penyediaan rumah susun berimbang.
- (2) Pemanfaatan tanah milik Pemerintah Daerah Kota yang dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan dengan Perangkat Daerah yang berwenang.
- (3) Penyediaan rumah susun berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan pelaku pembangunan lainnya.

Pasal ...

Pasal 7

- (1) Penyediaan rumah susun berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berupa pembangunan rumah susun umum beserta Prasarana Sarana Utilitas.
- (2) Proses pemanfaatan tanah milik Pemerintah Daerah Kota untuk pembangunan rumah susun berimbang oleh Pelaku Pembangunan adalah sebagai berikut:
 - a. mengajukan permohonan pemakaian tanah Pemerintah Daerah Kota; dan
 - b. menyepakati perjanjian kerja sama dengan Pemerintah Daerah Kota.
- (3) Pembangunan rumah susun berimbang pada tanah milik/dikuasai Pemerintah Daerah Kota harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN

Bagian kesatu
Perencanaan

Pasal 8

- (1) Perencanaan rumah susun berimbang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.
- (4) Perencanaan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diajukan oleh Pelaku Pembangunan yang sama.
- (5) Perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya rumah susun berimbang.
- (6) Dokumen ...

- (6) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain rumah susun;
 - c. spesifikasi teknis rumah susun;
 - d. rencana kerja perwujudan rumah susun berimbang; dan
 - e. rencana kerja sama.
- (7) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah Kota.
- (8) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan surat pernyataan kesanggupan membangun rumah susun berimbang menjadi pertimbangan dalam rangka pemberian Izin Mendirikan Bangunan rumah susun komersial.

Pasal 9

Perencanaan rumah susun berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota Bandung.

Bagian Kedua Pembangunan

Pasal 10

- (1) Pelaku pembangunan wajib mewujudkan rumah susun berimbang sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pembangunan rumah susun berimbang dilakukan oleh pelaku pembangunan yang berbadan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerja sama.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk:
 - a. konsorsium;
 - b. kerja sama operasional; atau
 - c. bentuk kerja sama lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(5) Pembangunan ...

- (5) Pembangunan rumah susun berimbang dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan rencana dan jadwal penyelesaian pembangunan rumah susun yang tertuang dalam rencana kerja perwujudan rumah susun berimbang.
- (6) Pembangunan rumah susun berimbang dilaksanakan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun setelah Izin Mendirikan Bangunan rumah susun komersial disahkan.
- (7) Dalam hal pembangunan rumah susun berimbang belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) maka pertelaan tidak dapat diterbitkan.

BAB IV PENGELOLAAN

Pasal 11

- (1) Pemilik dan/atau penghuni wajib membentuk P3SRS.
- (2) Pengelolaan rumah susun berimbang yang dibangun pada tanah Pelaku Pembangunan dikelola oleh Pelaku Pembangunan sampai P3SRS terbentuk.
- (3) P3SRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat membentuk dan/atau menunjuk pengelola.
- (4) Pengelolaan rumah susun berimbang yang dibangun pada tanah Pemerintah Daerah Kota dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota.

BAB V PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu Pengendalian

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah Kota melakukan pengendalian pelaksanaan rumah susun berimbang.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan pada:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap penghunian.

(3) Dinas ...

- (3) DPKP3 dan Perangkat Daerah terkait dalam melakukan pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. verifikasi dokumen perencanaan;
 - b. memberikan rekomendasi teknis perizinan; dan
 - c. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) DPKP3 dan Perangkat Daerah terkait dalam melakukan pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dalam penyesuaian perizinan meliputi:
 - a. penerbitan Sertifikat Laik Fungsi;
 - b. penerbitan pertelaan; dan
 - c. penertiban.
- (5) DPKP3 dalam melakukan pengendalian pada tahap penghunian meliputi:
 - a. pendaftaran; dan
 - b. seleksi calon pemilik dan/atau penghuni.

Pasal 13

- (1) Pemasaran rumah susun berimbang dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus); dan
 - e. hal-hal lain yang diperjanjikan.
- (2) Hal-hal lain yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi kondisi satuan rumah susun yang dibangun dan dijual kepada konsumen, lokasi rumah susun, bentuk rumah susun, prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain serta waktu serah terima satuan rumah susun.
- (3) Informasi mengenai hal-hal lain yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dapat diketahui oleh calon konsumen satuan rumah susun secara lengkap dan mudah, dan harus dicantumkan dalam media promosi yang digunakan oleh pelaku pembangunan.

Pasal ...

Pasal 14

Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) hanya ditujukan kepada calon pemilik dan/atau calon penghuni yang sudah diseleksi oleh DPKP3.

Bagian Kedua
Pengawasan

Pasal 15

- (1) Pengawasan rumah susun berimbang dilakukan oleh DPKP3.
- (2) Pengawasan rumah susun berimbang meliputi pengawasan atas
 - a. kualitas bangunan; dan
 - b. penghunian
- (3) Pengawasan atas kualitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pengawasan terhadap keberfungsian bangunan.
- (4) Pengawasan atas penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan pengawasan terhadap kesesuaian hunian berdasarkan data penghuni.
- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui:
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi; dan
 - c. koreksi.
- (6) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan rumah susun secara langsung.
- (7) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan rumah susun secara terukur dan objektif.
- (8) Koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c, merupakan kegiatan koreksi hasil evaluasi.
- (9) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan secara berkala sesuai dengan penerapan ketentuan penyelenggaraan rumah susun berimbang.

BAB ...

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bandung.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 8 Juni 2018
Pjs. WALI KOTA BANDUNG,

TTD.

MUHAMAD SOLIHIN

Diundangkan di Bandung
pada tanggal 8 Juni 2018
Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

TTD.

DADANG SUPRIATNA
BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2018 NOMOR 38

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,



H. BAMBANG SUHARI, SH
NIP. 19650715 198603 1 027