



BUPATI GIANYAR
PROVINSI BALI
PERATURAN BUPATI GIANYAR
NOMOR 45 TAHUN 2020

TENTANG

PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DI KABUPATEN GIANYAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GIANYAR ,

- Menimbang : a. bahwa Peningkatan dan Pengembangan Pembangunan Perumahan sebagai Bagian dari Kawasan Permukiman dengan berbagai aspeknya perlu mempertimbangkan kelestarian lingkungan hidup ;
- b. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam pengembangan pembangunan perumahan, perlu adanya Pedoman dalam Pengaturan Pembangunan Perumahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembangunan Perumahan di Kabupaten Gianyar;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);
4. 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);
5. 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);

6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembanguaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Rakyat
10. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 16 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2012 Nomor 16);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor : 8 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2013 Nomor 8);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 14 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar tahun 2008 Nomor 14) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 14 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2015 Nomor 2);
14. Peraturan Bupati Gianyar Nomor 2 Tahun 2013 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung Kabupaten Gianyar (Berita Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2013 Nomor 2);.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN GIANYAR

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Gianyar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gianyar
3. Bupati adalah Bupati Gianyar.
4. Dinas adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gianyar.
5. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gianyar.
7. Pengelola Barang Milik Daerah adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah dalam hal ini Sekretaris Daerah Kabupaten Gianyar.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
9. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
10. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asei bagi pemiliknya.
11. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan, dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi terpadu.
12. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman serta kawasan industri dan perdagangan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
13. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
14. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan.

15. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.
16. Ruang Manfaat Jalan yang selanjutnya disebut Rumaja adalah ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan dan digunakan untuk badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.
17. Pengembang adalah institusi atau Lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
18. Informasi Tata Ruang/ Surat Keterangan Rencana Kabupaten adalah surat yang memuat informasi berupa peruntukan lahan dan penggunaan bangunan, intensitas pemanfaatan ruang, serta syarat teknis lainnya yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Bupati kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
20. Rencana Induk adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
21. Rencana Tapak adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai Peraturan Perundang-Undangan untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
22. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
23. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung.

BAB II
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
Pasal 2

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri atas:
 - a. pengembangan perencanaan perumahan yaitu penyediaan lahan kaveling yang secara bersamaan juga dibangun/dikembangkan sebagai perumahan dan;
 - b. pengavelingan yaitu penyediaan lahan kaveling saja yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pembangunan rumah.
- (2) Luasan kaveling minimal 100 m² (seratus meter persegi).
- (3) Rumaja untuk jalan masuk kawasan perumahan minimal 8 m (delapan meter).

- (4) Rumaja untuk jalan lingkungan minimal 6 m (enam meter).
- (5) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi :
 - a. pengembangan lahan 500 m² (lima ratus meter persegi) sampai dengan 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari luas lahan yang dikembangkan;
 - b. pengembangan lahan diatas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) paling sedikit 30 % (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan dan;
 - c. pengembangan lahan diatas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) paling sedikit 35 % (tiga puluh lima persen) dari luas lahan yang dikembangkan.
- (6) Pelaksanaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berdasarkan ayat (3) dan ayat (4).
- (7) Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan disesuaikan dengan Kawasan peruntukkan permukiman meliputi :
 - a. Kawasan permukiman perkotaan; dan
 - b. Kawasan permukiman perdesaan.
- (8) Kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah
- (9) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi :
 1. Sukawati;
 2. Gianyar;
 3. Ubud;
 4. Blahbatuh;
 5. Tegallalang;
 6. Tampaksiring; dan
 7. Payangan
- (10) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan penataan dan pengendalian dalam Penyelenggaraan Pembangunan Kawasan Permukiman dan Perumahan.

BAB III
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas
Pasal 3

Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi :

- a. Prasarana, antara lain :
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;

3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 4. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
1. sarana perniagaan perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana parkir khusus untuk rumah susun;
 8. sarana pemakaman tempat pemakaman; dan
 9. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau (RTH).
- c. Utilitas, antara lain :
1. jaringan listrik;
 2. jaringan telepon;
 3. jaringan gas;
 4. jaringan air bersih;
 5. sarana pemadam kebakaran;
 6. sarana penerangan jalan umum; dan
 7. jaringan transportasi

Bagian Kedua
Bentuk Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas
Pasal 4

- (1) Bentuk Prasarana, Sarana dan Utilitas yang disediakan sebagai berikut :
 - a. untuk Prasarana dan Utilitas disediakan dalam bentuk tanah dan bangunan; dan
 - b. untuk Sarana disediakan dalam bentuk minimal berupa lahan siap bangun.
- (2) Peruntukan lahan siap bangun untuk Sarana sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b harus memenuhi :
 - a. standar pelayanan minimum Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - b. memperhatikan kebutuhan masyarakat; dan
 - c. kelestarian lingkungan di sekitar lokasi (untuk memberikan daya guna dan nilai guna yang optimal bagi kepentingan masyarakat).
- (3) Peruntukan lahan siap bangun untuk sarana dinyatakan secara tertulis di dalam Rencana Tapak yang telah disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang.

Pasal 5

- (1) Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas serta luasannya sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disetujui/disahkan.
- (2) Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh masyarakat pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (3) Pengembang tidak boleh mempublikasikan:
 - a. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang belum disahkan; dan
 - b. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 6

- (1) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan Prasarana dan Utilitas dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan/ rekomendasi Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang baru dari Kepala Dinas.
- (2) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan Prasarana dan Utilitas pada lahan dimana lahan keseluruhan masih dimiliki oleh pengembang, dapat dilakukan melalui permohonan rekomendasi Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak baru.

Bagian Ketiga Pembangunan Prasarana dan Utilitas Pasal 7

- (1) Pengembang wajib membangun Prasarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sesuai Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak, dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

BAB IV
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 8

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban setiap orang dan pengembang dalam menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui :
 - a. pendataan terhadap setiap orang dan pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pemberian teguran kepada setiap orang dan pengembang yang belum menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman ;dan/atau
 - c. pengenaan sanksi administratif.
- (3) Pendataan terhadap setiap orang dan pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Kepala Dinas dengan dibantu oleh Camat dan *Perbekel/ Lurah*.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.

Pasal 9

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pengawasan dan pengendalian dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan oleh Dinas.

BAB V
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 10

1. Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), Pasal 4 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 5 ayat (3), Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Bupati ini dikenakan sanksi administratif.
2. Jenis sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pengaturan Pembangunan Perumahan Kolektif Di Wilayah Kabupaten Gianyar (Berita Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2007 Nomor 26), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Gianyar.

Ditetapkan di Gianyar
Pada tanggal 29 Juni 2020

BUPATI GIANYAR



I MADE MAHAYASTRA

Diundangkan di Gianyar
Pada tanggal 29 Juni 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GIANYAR



I MADE GEDE WISNU WIJAYA
BERITA DAERAH KABUPATEN GIANYAR TAHUN 2020 NOMOR 45