



BUPATI TASIKMALAYA  
PROVINSI JAWA BARAT  
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA  
NOMOR 25 TAHUN 2020  
TENTANG

TATA CARA PERENCANAAN, PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA,  
SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN,  
SERTA PENGESAHAN RENCANA TAPAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TASIKMALAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Tasikmalaya, perlu dilakukan perubahan dan/atau penyesuaian pengaturan mengenai tata cara perencanaan, pengesahan rencana tapak dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tasikmalaya tentang Tata Cara Perencanaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, serta Pengesahan Rencana Tapak;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Kawasan Permukiman (Lembaran negara Nomor 320 tahun 2014, tambahan lembaran negara nomor 5615);
11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;

12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 3/PRT/M/2013 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2015 Nomor 7);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintah yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 3);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PERENCANAAN, PENYERAHAN, PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tasikmalaya.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tasikmalaya.

5. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi persyaratan tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal dan atau bekerja yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
10. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disebut PSU adalah Kelengkapan fisik yang merupakan fasilitas dalam lingkungan kawasan budidaya berikut kelengkapan penunjang lainnya yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal dan atau bekerja yang layak, sehat, aman dan nyaman.
11. Penyediaan PSU adalah cara Pemerintah Daerah untuk menyediakan PSU baik dengan cara mengadakan sendiri ataupun melalui penyerahan dari Pengembang perumahan dan permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
12. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
13. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
14. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
15. Pengelolaan PSU adalah tahapan kegiatan untuk memanfaatkan, mendayagunakan, dan memelihara prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman agar berfungsi dengan baik dan berkelanjutan;
16. Tim Verifikasi Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman yang selanjutnya disebut Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
17. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
18. Instansi adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya

19. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana perletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas-batas luas lahan tertentu.
20. Pengembang adalah Perseorangan atau badan Hukum yang bergerak dibidang pembangunan perumahan baik yang dikelola oleh perorangan maupun berbadan hukum.
21. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/khusus/spesifik.
22. Kawasan perumahan adalah kawasan yang pemanfaatannya untuk perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

#### Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang/ perseorangan kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan.

### BAB II

#### PERENCANAAN PSU PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

#### Pasal 3

- (1) Perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman diperlukan untuk menyelenggarakan keterpaduan PSU yang sesuai dengan standar teknis.
- (2) Dalam melakukan proses perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman diperlukan standar teknis untuk masing-masing jenis PSU.

#### Pasal 4

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan standar teknis PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB III

#### PENYERAHAN PSU PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

#### Pasal 5

- (1) Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman dilakukan berdasarkan hasil verifikasi oleh Tim Verifikasi.
- (2) Susunan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Susunan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### Pasal 6

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilakukan dengan berita acara serah terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi berita acara serah terima secara:
  - a. administrasi; dan
  - b. fisik;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## BAB IV

### PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

#### Pasal 7

- (1) PSU yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi Barang Milik Daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (2) Untuk keperluan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah, Tim Verifikasi menyampaikan asli dokumen yang terkait dengan penyerahan PSU kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset.

#### Pasal 8

Pencatatan PSU dalam Daftar Barang Milik Daerah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Bupati menyerahkan PSU sesuai Berita Acara Serah Terima Fisik kepada Pengelola Barang Milik Daerah untuk dilakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah;
- b. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset berupa PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah;
- c. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah setelah mencatat aset berupa Prasarana, Sarana Dan Utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah, segera menyiapkan usulan Penetapan Status Penggunaan atas PSU kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah dilampiri Konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas PSU;
- d. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah meneliti usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan apabila usulan tersebut disetujui, konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas PSU diajukan kepada Bupati untuk ditandatangani;
- e. Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas PSU dijadikan dasar Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah untuk melakukan serah terima penggunaan kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis PSU;

- f. Perangkat Daerah yang menerima aset berupa PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 9

- (1) Pengelolaan dan pemeliharaan PSU dapat dilakukan oleh masyarakat dengan tetap mendapat izin dan pengawasan dari Perangkat Daerah penerima aset PSU.
- (2) Setiap pemanfaatan PSU harus mendapatkan rekomendasi pemanfaatan lahan yang ditandatangani oleh Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangi aset.

### BAB V

#### PENGESAHAN RENCANA TAPAK

##### Pasal 10

- (1) Tata cara pengesahan Rencana Tapak meliputi :
  - a. jenis kegiatan yang wajib mendapatkan pengesahan Rencana Tapak;
  - b. persyaratan yang harus dilampirkan dalam proses pengesahan Rencana Tapak;
  - c. tata cara pengajuan pengesahan Rencana Tapak;
  - d. perubahan Rencana Tapak;
  - e. jangka waktu pengesahan Rencana Tapak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB VI

#### PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PSU

##### Pasal 11

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban Pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan PSU Perumahan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian dilakukan melalui :
  - a. pendataan terhadap Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada Kawasan Perumahan;
  - b. penagihan PSU kepada Pengembang Kawasan Perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU;
  - c. pemberian teguran kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU pada Kawasan Perumahan; dan/atau
  - d. penerapan sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.
- (3) Pendataan terhadap Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada Kawasan Perumahan dilakukan oleh :
  - a. Sekretaris Tim Verifikasi;
  - b. Camat; dan/atau
  - c. Kepala Desa setempat.

- (4) Penagihan PSU dan pemberian teguran kepada Pengembang Perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU dilakukan oleh Sekretaris Tim Verifikasi.
- (5) Pengenaan sanksi administrasi dan sanksi pidana dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

## BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 12

- (1) Kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU bagi Perumahan yang dibangun oleh Pengembang sebelum berlakunya Peraturan Bupati Ini, dilakukan sesuai dengan persyaratan teknis yang ditentukan Perangkat Daerah terkait, yang terdiri dari :
  - a. Rencana Tapak/siteplan;
  - b. surat rekomendasi peruntukkan ruang;
  - c. izin lokasi;
  - d. surat pernyataan yang pernah dibuat oleh perorangan/perusahaan/Pengembang; dan/atau
  - e. dokumen lainnya yang menyatakan kewajiban Pengembang dalam menyediakan dan penyerahan PSU.
- (2) Apabila pada saat proses penyerahan, kondisi PSU tidak sesuai dengan proporsi yang tertuang dalam Rencana Tapak maka Pengembang wajib menyesuaikan lahan PSU sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan e.
- (3) Tata cara penyerahan PSU bagi Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

### Pasal 13

- (1) Dalam hal Pengembang tidak dapat memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan oleh Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (1) dikecualikan :
  - a. perusahaan telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan/penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara PSU dimaksud; atau
  - b. PSU telah secara nyata dimanfaatkan untuk kepentingan umum warga masyarakat selain penghuni Perumahan, maka Pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa Pengembang tidak bersedia memperbaiki/memelihara PSU dimaksud.
- (2) Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima PSU dan akan digunakan sebagai dasar bagi Pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.



## Pasal 14

- (1) Dalam hal Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan PSU ditelantarkan/tidak dipelihara serta belum diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang memperbaiki/memelihara PSU dimaksud yang pembiayaannya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah guna menjamin hak masyarakat untuk memperoleh PSU yang layak.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan PSU yang telah disampaikan oleh Bupati sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban Pengembang untuk menyerahkan PSU dimaksud, dan didukung dengan surat pemberitahuan dari perwakilan penghuni/warga setempat yang berkepentingan.
- (3) Dalam membuat surat permintaan dan mengumumkan dalam media massa, Pemerintah Daerah dapat berkoordinasi dengan perwakilan penghuni/warga setempat yang berkepentingan.
- (4) Tata cara penyerahan PSU bagi pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

## BAB VIII

## KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 15

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, maka Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 26 Tahun 2016 tentang Tata Cara Perencanaan, Pengesahan Rencana Tapak dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

## Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya.

Ditetapkan di Singaparna  
pada tanggal 7 Maret 2020

BUPATI TASIKMALAYA,



ADE SUGIANTO

Diundangkan di Singaparna  
pada tanggal 7 Maret 2020

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN TASIKMALAYA



MOHAMAD ZEN

BERITA DAERAH KABUPATEN TASIKMALAYA TAHUN 2020 NOMOR 25

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA  
NOMOR : 25 TAHUN 2020  
TENTANG : TATA CARA PERENCANAAN, PENYERAHAN PRASARANA,  
SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN  
PENGESAHAN RENCANA TAPAK

## **TATA CARA PERENCANAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

Perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman meliputi :

1. Tahapan Perencanaan;
2. Ketentuan Dasar Fisik Lingkungan;
3. Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman; dan
4. Ketentuan dan Standar Teknis Komponen PSU Perumahan dan Permukiman.

### **1. TAHAPAN PERENCANAAN PSU**

Perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman dibagi ke dalam tahapan sebagai berikut :

- a. perencanaan PSU pada tahap Pra Perencanaan; dan
- b. perencanaan PSU pada tahap Perencanaan.

#### **1.1 Tahapan Perencanaan PSU Pada Tahap Pra Perencanaan**

Tahapan perencanaan PSU pada tahap pra perencanaan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. lokasi pembangunan Perumahan dan Permukiman harus mengacu pada rencana tata ruang yang ada berikut peraturan zonasinya, yaitu berada pada kawasan yang dimungkinkan untuk Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Permukiman, paling tidak kawasan ini direncanakan untuk areal pengembangan wilayah kabupaten;
- b. penyiapan lahan, untuk perencanaan PSU dan keperluan lainnya termasuk dalam tahapan ini adalah mengupayakan penataan ulang lahan terbangun, sehingga cukup dikembangkannya sistem PSU yang diperlukan; dan
- c. pada tahapan pra perencanaan ini harus dilakukan koordinasi antar pemangku kepentingan terkait untuk mengintegrasikan atau memaduserasikan penyelenggaraan PSU kawasan Perumahan;

Jika dipandang perlu, perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman mengacu pada hasil studi kelayakan. Studi kelayakan sebagaimana dimaksud di atas terdiri dari :

- a. Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan investasi kawasan berupa studi untuk melengkapi penyusunan rencana induk, dimana studi kelayakan ini bertujuan untuk mendeskripsikan, menghitung dan menganalisis serta

menentukan kelayakan dari perencanaan investasi pembangunan kawasan. Studi kelayakan investasi kawasan minimal perlu berisi :

- 1) kelayakan aspek pasar bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran, pada permintaan dan kapasitas penduduk di rencana pembangunan kawasan pada kepemilikan unit rumah, serta melakukan analisis perbandingan dengan kemampuan penyediaan kawasan;
- 2) kelayakan aspek teknis bertujuan untuk mendeskripsikan, menghitung dan menentukan keseluruhan kebutuhan teknis dari tahap perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan investasi kawasan;
- 3) kelayakan aspek finansial bertujuan untuk menilai kelayakan finansial perencanaan investasi kawasan menggunakan instrumen-instrumen kelayakan investasi, dengan menggunakan penetapan-penetapan harga jual pasar; dan
- 4) kelayakan aspek ekonomi bertujuan untuk menilai kelayakan ekonomi perencanaan investasi kawasan menggunakan instrumen-instrumen kelayakan investasi, dengan menggunakan penetapan-penetapan harga nilai ekonomis.

Studi kelayakan aspek ekonomi setidaknya mampu menjelaskan dan menghitung faktor-faktor berikut :

- 1) kontribusi dari dampak pembangunan PSU terhadap pemasukan daerah;
- 2) menganalisa manfaat pembangunan PSU yang akan diterima oleh masyarakat sekitar;
- 3) menganalisa daya serap pembangunan PSU terhadap pemanfaatan bahan baku lokal; dan
- 4) kontribusi dampak pembangunan PSU terhadap perluasan kesempatan kerja dan pertumbuhan ekonomi lokal.

b. studi kelayakan lingkungan

Studi kelayakan lingkungan berupa analisa lingkungan untuk menghadapi dampak yang terjadi, berdasarkan laporan monitoring kajian lingkungan.

c. studi kelayakan sosial.

Studi kelayakan sosial dinilai berdasarkan potensi penerimaan masyarakat terhadap pembangunan kawasan, sehingga bermanfaat untuk lingkungan disekitar kawasan.

## 1.2 Tahapan Perencanaan PSU Pada Tahap Perencanaan

Tahapan perencanaan PSU pada tahap perencanaan harus memenuhi persyaratan, administratif, teknis dan ekologis. Perencanaan PSU harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman dilakukan oleh setiap orang yang sudah berpengalaman dan sesuai dengan keahliannya;

- b. perencanaan dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun;
- c. perencanaan dapat disusun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan;
- d. perencanaan tidak dalam satu hamparan wajib diajukan oleh setiap orang yang sama;
- e. perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya keterpaduan PSU Perumahan dan Permukiman;
- f. dokumen perencanaan merupakan dokumen Detail Engineering Design (DED); dan
- g. dokumen perencanaan telah memperhitungkan aspek mitigasi bencana sesuai dengan jenis ancaman yang ada di masing-masing lokasi Perumahan.

Dokumen Detail Engineering Design (DED) sebagaimana dimaksud di atas sekurang-kurangnya meliputi :

- a. Rencana Tapak;
- b. gambar kerja pematangan tanah;
- c. gambar kerja prototype unit rumah;
- d. gambar kerja Prasarana;
- e. gambar kerja Sarana;
- f. gambar kerja Utilitas;
- g. laporan penelitian tanah dan air tanah dari instansi yang berkompeten jika diperlukan; dan
- h. untuk lokasi Perumahan atau Permukiman yang mempunyai risiko tinggi menimbulkan bencana dilengkapi dengan dokumen analisis risiko bencana beserta rencana aksinya yang disahkan oleh instansi yang menangani penanggulangan bencana.

Perencanaan PSU Perumahan dan Permukiman yang lokasinya berada pada sempadan sungai, irigasi, sempadan waduk dan sempadan jalan yang kewenangan pengelolaannya berada pada pemerintah provinsi atau pemerintah pusat harus mendapatkan persetujuan dari pemerintah provinsi atau pemerintah pusat dengan terlebih dahulu dikonsultasikan dengan instansi yang berwenang.

Apabila di lokasi Perumahan terdapat jaringan irigasi, Pengembang wajib melestarikan fungsi irigasi. Apabila dalam lokasi pembangunan Perumahan akan dilakukan penggeseran jaringan irigasi harus mendapat persetujuan dari instansi yang menangani jaringan irigasi.

## **2. KETENTUAN DASAR FISIK LINGKUNGAN**

Ketentuan dasar fisik lingkungan Perumahan harus memenuhi faktor-faktor berikut ini :

- a. ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa/ penyelesaian teknis; dan

- b. kemiringan lahan tidak melebihi 25 % (dua puluh lima per seratus) dengan ketentuan :
- 1) untuk lahan dengan kemiringan 0 sampai 8% (delapan per seratus) termasuk klasifikasi datar, tidak diperlukan rekayasa teknis; dan
  - 2) untuk lahan dengan kemiringan diatas 8% (delapan per seratus) sampai 15% (lima belas per seratus) termasuk klasifikasi landai, diperlukan rekayasa teknis.
  - 3) untuk lahan dengan kemiringan diatas 15% (lima belas per seratus) sampai 25% (dua puluh lima per seratus) atau termasuk klasifikasi agak curam, diperlukan rekayasa teknis.
  - 4) untuk lahan dengan kemiringan diatas 25% (dua puluh lima per seratus) sampai 45% (empat puluh lima per seratus) atau termasuk klasifikasi curam, diperlukan rekayasa teknis; dan
  - 5) untuk lahan dengan kemiringan diatas 45% (empat puluh lima per seratus) termasuk klasifikasi sangat curam, tidak diperbolehkan untuk dibangun.

Lokasi pembangunan Perumahan harus mempunyai akses dengan jaringan jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan Perumahan tersebut.

### **3. KESERASIAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

Keserasian kawasan Perumahan dan Permukiman meliputi beberapa persyaratan sebagai berikut :

- a. persyaratan keserasian sosial;
- b. persyaratan keserasian budaya;
- c. persyaratan penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan; dan
- d. persyaratan keserasian PSU kawasan Perumahan dan Permukiman.

#### **3.1 Persyaratan Keserasian Sosial**

Persyaratan keserasian sosial ditentukan dengan menciptakan keseimbangan lingkungan tempat tinggal agar berbagai golongan dalam masyarakat dapat hidup secara nyaman dan menumbuhkan rasa kesetiakawanan sosial, rasa kekeluargaan, kebersamaan, dan kegotongroyongan, serta mencegah terjadinya kesenjangan, dan kecemburuan dan konflik sosial.

Persyaratan keserasian mewajibkan kawasan Perumahan dan Permukiman membentuk ruang-ruang sosial yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai golongan dalam masyarakat secara bersama-sama. Hubungan yang serasi antara berbagai golongan masyarakat diwujudkan dengan menciptakan Prasarana dan Sarana lingkungan Perumahan dan Permukiman secara cukup dan seimbang dengan melibatkan masyarakat dalam pemeliharaan dan pengelolaan PSU tersebut secara bergotong-royong dan berkelanjutan.

Agar kualitas lingkungan Perumahan dan Permukiman lebih terjaga dan dapat dinikmati oleh seluruh penghuni kawasan Perumahan dan Permukiman dari berbagai golongan, masyarakat harus diberikan kesempatan untuk berperanserta lebih banyak dalam pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana dan Sarana kawasan Perumahan dan Permukiman.

### **3.2 Persyaratan Keserasian Budaya**

Persyaratan keserasian budaya ditentukan untuk mengatur keserasian masyarakat di kawasan Perumahan dan Permukiman yang meliputi masyarakat homogen secara mayoritas dan masyarakat heterogen. Keserasian budaya bagi kawasan Perumahan dan Permukiman dengan masyarakat homogen secara mayoritas adalah kewajiban untuk memanfaatkan sumber daya lokal, kelestarian budaya, dan keberlanjutan sumber daya pembangunan, baik tenaga kerja, perancangan dan perencanaan, material bangunan dan/atau material alam, sehingga kawasan Perumahan dan Permukiman yang dibangun tidak memicu kesenjangan budaya bagi lingkungan maupun masyarakat setempat.

Dalam penataan kawasan Perumahan dan Permukiman, arsitektur tradisional, tatanan adat, peraturan daerah dan peraturan adat merupakan komponen budaya yang harus dihargai dan dapat diterjemahkan ke dalam konteks kekinian. Keserasian budaya bagi kawasan Perumahan dan Permukiman dengan masyarakat yang heterogen adalah kewajiban untuk membangun Sarana budaya secara seimbang digunakan oleh masyarakat dari berbagai latar belakang budaya dan agama untuk hidup berdampingan secara nyaman dan terpenuhi kebutuhan sosial budayanya.

### **3.3 Persyaratan Penyesuaian Lingkungan Rumah Dengan Koridor Jalan**

Persyaratan penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan ditentukan untuk mengatur kawasan Perumahan dan Permukiman yang terletak di koridor jalan sesuai dengan persyaratan geometrik jalan sebagaimana peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan ditentukan dengan menyesuaikan lingkungan rumah dan kategori penggunaan rumah terhadap koridor jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan.

Pada koridor jalan lokal sekunder kategori penggunaan yang diizinkan adalah rumah toko/rumah kantor (ruko/rukan), gerbang kawasan Perumahan dan gerbang kompleks ruko/rukan, sedangkan rumah tinggal murni dan bangunan campuran diizinkan dengan persyaratan khusus.

Pada koridor jalan lingkungan kategori penggunaan yang diizinkan meliputi rumah tinggal murni dan gerbang kawasan Perumahan, sedangkan kategori penggunaan ruko/rukan, bangunan campuran dan gerbang kompleks ruko/rukan tidak diizinkan.

### 3.4 Persyaratan Keserasian PSU Kawasan Perumahan dan Permukiman

Persyaratan keserasian PSU kawasan Perumahan dan Permukiman ditentukan dengan merancang keserasian Prasarana lingkungan, keserasian Sarana lingkungan, dan keserasian Utilitas secara terpadu sesuai dengan standar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta dibangun dengan kapasitas yang memadai sesuai dengan kebutuhan kawasan Perumahan dan Permukiman.

Keserasian Prasarana lingkungan mengatur Prasarana jalan, drainase, air limbah, persampahan dan jaringan air minum, dengan ketentuan:

- a. perencanaan Prasarana lingkungan harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi kepadatan hunian kawasan;
- b. penetapan garis-garis sempadan yang melindungi badan air alami sesuai ketentuan dan perundangan yang berlaku;
- c. sistem Prasarana lingkungan yang menerus dengan ukuran dan dimensi disesuaikan dengan kapasitasnya serta harus terintegrasi dengan sistem Prasarana lingkungan di luar kawasan; dan
- d. penyediaan Prasarana lingkungan diatur oleh peraturan dan standar teknis yang berlaku.

Keserasian Sarana lingkungan mengatur fasilitas pemerintahan, fasilitas pendidikan, fasilitas pelayanan kesehatan, fasilitas perbelanjaan, fasilitas kebudayaan dan rekreasi, fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH), serta fasilitas tempat peribadatan, dengan ketentuan :

- a. perencanaan Sarana lingkungan harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi jumlah penduduk yang dilayani di dalam kawasan Perumahan dan Permukiman;
- b. ketersediaan Sarana lingkungan harus dapat meningkatkan kualitas kehidupan lingkungan Perumahan;
- c. ketersediaan jenis dan besaran Sarana lingkungan sesuai kebutuhan jumlah penduduk dan aktivitas sosial yang dilayani; dan
- d. penyediaan Sarana lingkungan yang berintegrasi dengan satuan unit lingkungan terdekat untuk mencapai radius pelayanan Sarana lingkungan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Keserasian Utilitas mengatur jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran, dengan ketentuan :

- a. perencanaan Utilitas harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman serta mewujudkan keseimbangan bagi kepadatan hunian kawasan; dan
- b. penyediaan Utilitas yang memadai dengan kapasitas sesuai dengan kebutuhan penghuni kawasan Perumahan dan Permukiman ditentukan berdasarkan peraturan perundangan dan standar teknis yang berlaku.



#### 4. KETENTUAN DAN STANDAR TEKNIS KOMPONEN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

##### 4.1 Komponen Prasarana

###### 4.1.1 Prasarana Jalan

Jaringan jalan di kawasan Perumahan dan Permukiman harus disediakan secara baik dan terpadu, karena jalan di kawasan Perumahan dan Permukiman merupakan bagian penting dari suatu kota dalam Sistem Jaringan Pergerakan. Jaringan jalan di kawasan Perumahan menurut fungsinya terdiri dari :

- a. jalan lokal sekunder; dan
- b. jalan lingkungan.

Jaringan jalan lokal sekunder di kawasan Perumahan dibagi ke dalam 3 (tiga) bagian yaitu :

- a. jalan lokal sekunder I, merupakan jalan poros Perumahan yang menghubungkan antara jalan kolektor dan/atau pusat aktivitas di Perumahan dengan standar lebar jalur ideal minimum untuk jalan satu jalur dengan dua lajur adalah 5,5 – 6,0 m, agar dapat melayani jumlah kendaraan yang relatif besar, yaitu antara 800-2000 kendaraan/hari dengan lebar bahu jalan 1,0 – 1,5 m yang dapat dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki dan fasilitas orang cacat jika diperlukan;
- b. jalan lokal sekunder II, menghubungkan akses menuju jalan lokal sekunder III dan menghubungkan aktivitas atau menuju jalan yang lebih tinggi hirarkinya dengan standar lebar badan jalan 4,5 – 5,5 m, agar dapat melayani lalu lintas kendaraan 200 - 1000 kendaraan/hari dengan lebar bahu jalan 0,75 – 1,0 m yang dapat dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki dan fasilitas orang cacat jika diperlukan; dan
- c. jalan lokal sekunder III, fungsi utama dari jalan ini adalah menghubungkan lalu-lintas dari dan menuju persil jalan lainnya dalam Perumahan dengan standar lebar badan jalan 4,5 – 5,5 m, agar dapat melayani lalu lintas kendaraan kurang dari 350 kendaraan/hari dengan lebar bahu 0,75 – 1,0 m yang dapat dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki dan fasilitas orang cacat jika diperlukan.

Jaringan jalan lingkungan di Perumahan dibagi ke dalam 2 (dua) bagian yaitu :

- a. jalan lingkungan I menghubungkan pusat Permukiman dengan pusat lingkungan I atau pusat lingkungan I yang lainnya menuju jalan lokal sekunder III dengan standar lebar badan jalan minimal 3,5 – 4 m, agar dapat melayani lalu lintas kendaraan kurang dari 350 kendaraan/hari dengan lebar bahu 0,5 – 0,75 m, yang dapat dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki dan fasilitas orang cacat jika diperlukan;

- b. jalan lingkungan II menghubungkan pusat lingkungan I ke pusat lingkungan II atau pusat lingkungan II yang lainnya dan akses yang lebih tinggi hirarkinya dengan standar lebar badan jalan minimal 3,0 – 3,5 m, agar dapat melayani lalu lintas kendaraan kurang dari 350 kendaraan/hari dengan lebar bahu 0,5 – 0,75 m, yang dapat dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki apabila diperlukan.

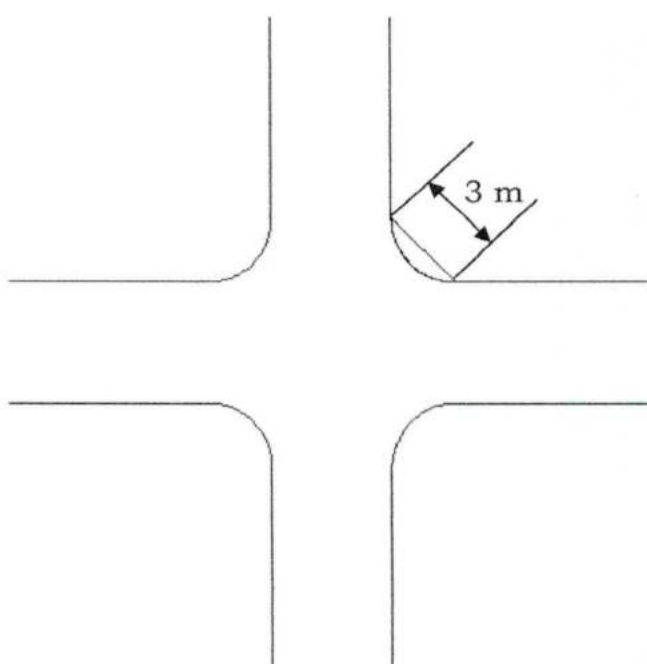
Tabel 1  
Klasifikasi Jalan Di Lingkungan Perumahan

Hirarki Jalan Perumahan	Dimensi dari Elemen-elemen Jalan				Dimensi pada Daerah Jalan			GSB Min. (m)	Ket.
	Perkerasan (m)	Bahu Jalan (m)	Pedestrian (m)	Trotoar (m)	Damaja (m)	Damija (m)	Dawasja Min. (m)		
Lokal Sekunder I	3 – 7 (mobil-motor)	1.5 – 2 (darurat parkir)	1.5 (pejalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	10-12	13	4	10.5	
Lokal Sekunder II	3 – 6 (mobil-motor)	1 – 1.5 (darurat parkir)	1.5 (pejalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	10-12	12	4	10	
Lokal Sekunder III	3 (mobil-motor)	0.5 (darurat parkir)	1.2 (pejalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	8	8	3	7	
Lingkungan I	1.5 – 2 (pejalan kaki, penjual dorong)	0.5	-	0.5	3.5-4	4	2	4	Khusus pejalan kaki
Lingkungan II	1.2 (pejalan kaki, penjual dorong)	0.5	-	0.5	3.2	4	2	4	Khusus pejalan kaki

Sumber : SNI 03-1733-2004

Persimpangan pada Prasarana jalan di dalam lingkungan Perumahan harus memperhatikan keleluasaan jarak pandang pengendara, untuk memudahkan manuver kendaraan dan menghindari terjadinya kecelakaan lalu lintas. Pada setiap sudut persimpangan harus disediakan pemotongan sudut guna menjamin keamanan dan kelancaran kendaraan, pejalan kaki, sepeda dan lain-lain. Panjang potongan sudut sebesar 3 (tiga) meter sebagaimana digambarkan pada gambar berikut :

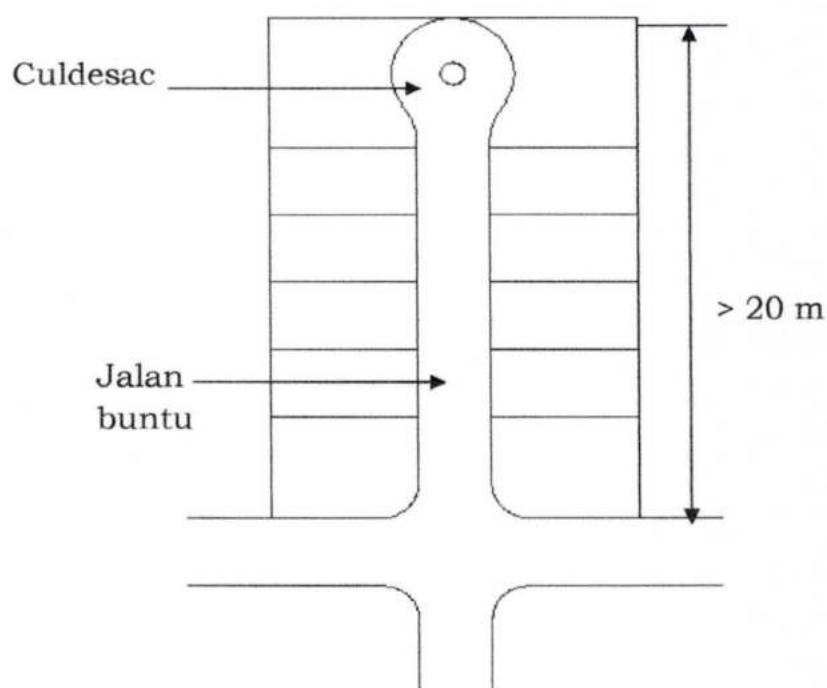
Gambar 1  
Sudut Persimpangan Jalan



Jalan buntu dalam lingkungan Perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*). Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan paling tinggi 20 (dua puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.

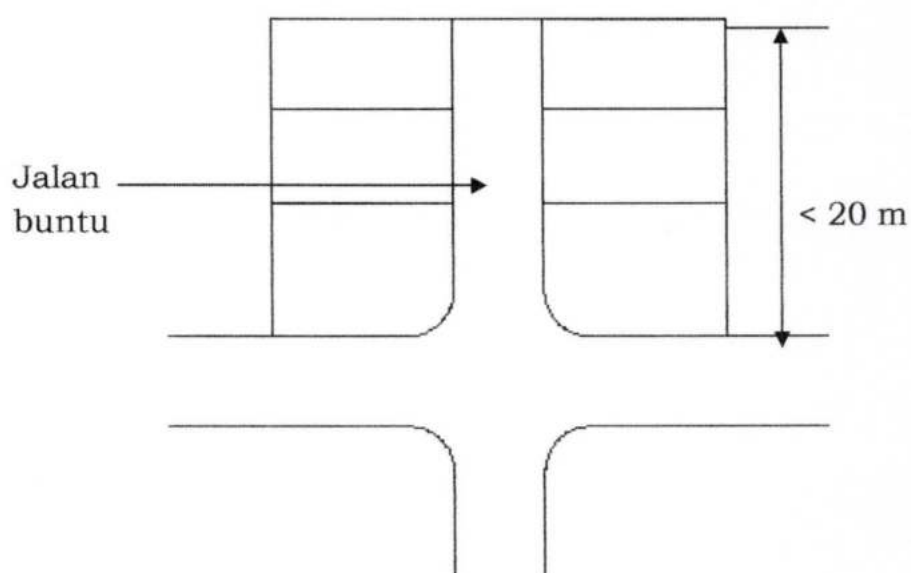
Gambar 2

Jalan Buntu Yang Harus Menyediakan Putaran Kendaraan Roda Empat (Culdesac)



Gambar 3

Jalan Buntu Yang Tidak Harus Menyediakan Putaran Kendaraan Roda Empat (Culdesac)



Dalam hal ruang milik jalan tidak cukup luas, maka lebar sempadan jalan ditentukan dari tepi badan jalan paling rendah sebagai berikut :

- a. jalan Lokal Sekunder 3 (tiga) meter; dan
- b. jalan Lingkungan 2 (dua) meter.

#### **4.1.2 Prasarana Drainase**

Pada kawasan Perumahan harus disediakan Prasarana drainase kawasan yang mampu menjamin kawasan tersebut tidak tergenang air pada waktu musim hujan. Saluran drainase kawasan Perumahan harus terintegrasi dengan system drainase di luar kawasan atau system drainase perkotaan dan perdesaan.

Untuk kepentingan kawasan Perumahan yang lebih luas dalam upaya mengurangi genangan air, khususnya di daerah bekas rawa-rawa perlu disediakan kolam retensi yang berfungsi menyimpan dan meresapkan air ke dalam tanah. Pembuatan kolam retensi dan sumur resapan mengacu pada standar teknis yang ada.

Saluran pembuangan air hujan dapat dibangun secara terbuka dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. dasar saluran terbuka  $\frac{1}{2}$  lingkaran dengan diameter minimum 20 cm atau berbentuk bulat telur ukuran minimum 20/30 cm;
- b. bahan saluran terbuat dari beton, pasangan batu bata, pasangan batu kali dan atau bahan lain;
- c. kemiringan saluran minimum 2% (dua per seratus);
- d. tidak boleh melebihi peil banjir di daerah tersebut; dan
- e. kedalaman saluran minimum 30 cm.

Apabila saluran pembuangan air hujan dibuat tertutup, ketentuannya sebagai berikut :

- a. tiap perubahan arah harus dilengkapi dengan lubang kontrol;
- b. lubang kontrol pada bagian saluran yang lurus harus ditempatkan pada jarak maksimum 50 (lima puluh) meter; dan
- c. saluran tertutup dapat terbuat dari PVC, beton, dan bahan-bahan lain.

Untuk mengatasi terhambatnya saluran air karena endapan pasir/tanah pada drainase terbuka dan tertutup perlu bak kontrol dengan jarak kurang lebih 50 m dengan dimensi 40x40x40 cm. Penggunaan pompa drainase merupakan upaya tambahan apabila ditemui kesulitan untuk mengalirkan air secara gravitasi dan dapat juga digunakan untuk membantu agar pengaliran air dalam saluran mengalir lebih cepat.

#### **4.1.3 Prasarana Air Limbah**

Penyediaan sistem penanganan air limbah untuk kawasan Perumahan terdiri dari :

- a. pemilihan sistem penanganan air limbah;

- b. perencanaan sistem air limbah setempat; dan
- c. perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.

Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal dapat dibangun apabila :

- a. dalam 1 (satu) rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan limbah sendiri; dan/atau
- b. kawasan Perumahan yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dan memiliki jumlah kavling paling sedikit 40 (empat puluh) unit rumah.

Penempatan peresapan limbah paling rendah harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih. Penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih. Limpahan air limbah dilarang dibuang ke saluran drainase. Persyaratan teknis meliputi bahan bangunan harus kuat, tahan terhadap asam dan kedap air. Penutup dan pipa penyalur air limbah adalah batu kali, bata merah, batako, beton bertulang, beton tanpa tulang, PVC, keramik, plat besi, plastik dan besi.

Ketentuan teknis penyediaan sistem penanganan air limbah untuk kawasan Perumahan antara lain :

- a. bentuk dan ukuran tangki septik disesuaikan dengan Q jumlah pemakai, dan waktu pengurasan, untuk ukuran kecil (1 kk) dapat berbentuk bulat Q 1,20 m dan tinggi 1,5 m;
- b. ukuran tangki septik sistem tercampur dengan periode pengurasan 3 tahun (untuk 1 KK , ruang basah 1,2 m<sup>3</sup>, ruang lumpur 0,45 m<sup>3</sup>, ruang ambang bebas 0,4 m<sup>3</sup> dengan Panjang 1,6 m, Lebar 0,8m dan Tinggi 1,6 m) dan sistem terpisah dengan periode pengurasan 3 tahun (untuk 2 KK , ruang basah 0,4 m<sup>3</sup>, ruang lumpur 0,9m<sup>3</sup>, ruang ambang bebas 0,3 m<sup>3</sup> dengan panjang 1,6 m, Lebar 0,8m dan Tinggi 1,3 m);
- c. pipa penyalur air limbah dari PVC, keramik atau beton yang berada diluar bangunan harus kedap air, kemiringan minimum 2 % (dua per seratus), belokan lebih besar 45 % (empat puluh lima per seratus) dipasang clean out atau pengontrol pipa dan belokan 90 % (sembilan puluh per seratus) sebaiknya dihindari atau dengan dua kali belokan atau memakai bak kontrol;
- d. pipa penyalur air limbah dari PVC, keramik atau beton dilengkapi dengan pipa aliran masuk dan keluar, pipa aliran masuk dan keluar dapat berupa sambungan T atau sekat, pipa aliran keluar harus ditekan (5 - 10 ) cm lebih rendah dari pipa aliran masuk dengan pipa udara diameter 50 mm (2") dan tinggi minimal 25 cm dari permukaan tanah; dan
- e. lubang pemeriksa untuk keperluan pengurasan dan keperluan lainnya. Tangki dapat dibuat dengan dua ruang dengan panjang tangki ruang pertama 2/3 bagian dan ruang kedua 1/3 bagian.

Persyaratan ukuran tangki septik bersama adalah sebagai berikut :

- a. ukuran tangki septik bersama sistem campur untuk jumlah  $\pm$  50 jiwa dibuat dengan panjang 5,00 m, lebar 1,50 m dan kedalaman total 1,80 m, tinggi air dalam tangki  $\pm$  1 m dan pengurasan  $\pm$  2 tahun sekali;
- b. ukuran tangki septik bersama sistem terpisah untuk jumlah  $\pm$  50 jiwa dibuat dengan panjang 3,00 m, lebar 1,5 m dan kedalaman 1,80 m; dan
- c. ukuran bidang resapan dibuat dengan panjang 10 m, lebar 9,6 m dan kedalaman 0,70 m.

#### **4.1.4 Prasarana Persampahan**

Kawasan Perumahan harus dilengkapi dengan sistem penanganan sampah yang memadai, yaitu sistem penanganan yang aman, nyaman dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sistem pengelolaan sampah harus direncanakan dan dibangun sedemikian rupa, sehingga dapat memenuhi tujuan di bawah ini :

- a. tersedianya Prasarana dan Sarana persampahan untuk skala kawasan; dan
- b. tersedianya pelayanan pengumpulan dan pengangkutan sampah bagi masyarakat di wilayah pelayanan dengan biaya (retribusi) yang terjangkau oleh masyarakat.

Prasarana dan Sarana persampahan terdiri dari Sarana pemilahan dan pewadahan. Sarana pemilahan dan pewadahan harus :

- a. diberi label atau tanda;
- b. dibedakan bahan, bentuk dan/atau warna wadah; dan
- c. menggunakan wadah yang tertutup.

Jenis Sarana pewadahan berupa pewadahan :

- a. individual; dan
- b. kumunal.

Kriteria wadah sampah sebagai berikut :

- a. tidak mudah rusak dan kedap air
- b. ekonomis dan mudah diperoleh/dibuat oleh masyarakat; dan
- c. mudah dikosongkan.

Jenis Sarana pewadahan individual dapat berupa bin atau wadah lain yang memenuhi persyaratan untuk 1 KK. Jenis Sarana pewadahan kumunal berupa :

- a. kontainer biasa kapasitas 500 liter untuk 40 KK;
- b. kontainer biasa kapasitas 1000 liter untuk 80 KK;
- c. kontainer amroll truk kapasitas 6 m<sup>3</sup> untuk 640 KK atau 3.200 jiwa; dan

- d. kontainer amroll truk kapasitas 10 m<sup>3</sup> untuk 1.375 KK atau 5.330 jiwa.

Pelayanan pengumpulan dan pengangkutan sampah dapat dilakukan oleh pemerintah daerah melalui Perangkat daerah yang membidangi penanganan sampah dengan terlebih dahulu mengajukan surat permohonan pengelolaan sampah.

## 4.2 Sarana

Asumsi dasar penentuan besaran Sarana lingkungan Perumahan ditentukan berdasarkan jumlah penghuni rumah, dengan asumsi jumlah penghuni rumah rata-rata 5 jiwa per rumah.

### 4.2.1 Sarana Perniagaan / Perbelanjaan

Sarana perniagaan/perbelanjaan di kawasan Perumahan dan Permukiman tidak selalu berdiri sendiri dan/atau terpisah dengan bangunan Sarana yang lain. Dasar penyediaan Sarana perniagaan/perbelanjaan di kawasan Perumahan selain berdasarkan jumlah penduduk yang akan dilayaninya, juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya. Penempatan penyediaan fasilitas perniagaan/perbelanjaan akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar Sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Menurut skala pelayanan, penggolongan jenis Sarana perniagaan/perbelanjaan adalah :

- a. toko/warung (skala pelayanan unit RT  $\approx$  250 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari;
- b. pertokoan (skala pelayanan 6.000 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya;
- c. pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit desa  $\approx$  30.000 penduduk), yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya; dan
- d. pusat perbelanjaan dan niaga (skala pelayanan unit kecamatan  $\approx$  120.000 penduduk), yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.



Kebutuhan ruang dan lahan untuk Sarana perniagaan/perbelanjaan akan berkaitan juga dengan daya dukung lingkungan dan jalan yang ada di sekitar bangunan Sarana tersebut. Besaran kebutuhan ruang dan lahan menurut penggolongan jenis Sarana perdagangan dan niaga adalah :

- a. warung / toko, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lantai yang dibutuhkan  $\pm$  50 m<sup>2</sup> termasuk gudang kecil; dan
  - 2) apabila merupakan bangunan tersendiri (tidak bersatu dengan rumah tinggal), luas tanah yang dibutuhkan adalah 100 m<sup>2</sup>.
- b. pertokoan, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) skala pelayanan untuk 6.000 penduduk;
  - 2) luas lantai yang dibutuhkan 1.200 m<sup>2</sup>;
  - 3) luas tanah yang dibutuhkan 3.000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dilengkapi tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan;
  - 5) dilengkapi dengan Sarana-Sarana lain yang erat kaitannya dengan kegiatan warga; dan
  - 6) dilengkapi dengan pos keamanan.
- c. pusat pertokoan dan/atau pasar lingkungan, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) skala pelayanan unit desa  $\approx$  30.000 penduduk;
  - 2) luas tanah yang dibutuhkan 10.000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dilengkapi dengan tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
  - 4) dilengkapi terminal kecil atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
  - 5) dilengkapi pos keamanan;
  - 6) dilengkapi sistem pemadam kebakaran; dan
  - 7) dilengkapi musholla/tempat ibadah.
- d. pusat perbelanjaan dan niaga, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) skala pelayanan unit kecamatan  $\approx$  120.000 penduduk;
  - 2) luas tanah yang dibutuhkan adalah 36.000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dilengkapi dengan tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
  - 4) dilengkapi terminal atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
  - 5) dilengkapi pos keamanan;
  - 6) dilengkapi sistem pemadam kebakaran; dan
  - 7) dilengkapi musholla/tempat ibadah.

#### 4.2.2 Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan

Yang termasuk dalam Sarana pemerintahan dan pelayanan umum adalah :

- a. kantor-kantor pelayanan / administrasi pemerintahan dan administrasi kependudukan;
- b. kantor pelayanan Utilitas umum dan jasa, seperti :
  - 1) layanan air bersih (PAM);
  - 2) layanan listrik (PLN);
  - 3) layanan telepon; dan
  - 4) layanan pos.
- c. pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan, seperti pos keamanan dan pos pemadam kebakaran.

Dasar penyediaan Sarana pemerintahan dan pelayanan umum untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT dan RW) maupun yang formal (Desa dan Kecamatan), bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang dilayani oleh Sarana tersebut. Dasar penyediaan Sarana ini juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya.

Penempatan penyediaan Sarana mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar Sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu. Lokasi Sarana pemerintahan dan pelayanan umum terletak di pusat lingkungan dan dapat dijangkau dengan kendaraan roda empat.

Kebutuhan lahan bagi Sarana pelayanan umum dan pemerintahan pada unit RW (2.500 jiwa penduduk) sebagai berikut:

- a. balai pertemuan warga luas lahan minimal 300 m<sup>2</sup>;
- b. pos hansip luas lahan minimal 12 m<sup>2</sup>;
- c. gardu listrik luas lahan minimal 30 m<sup>2</sup>; dan
- d. telepon umum, bis surat, bak sampah kecil luas lahan minimal 30 m<sup>2</sup>.

Kebutuhan lahan bagi Sarana pelayanan umum dan pemerintahan pada unit desa (30.000 jiwa penduduk) sebagai berikut :

- a. kantor desa luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. pos kamtib luas lahan minimal 200 m<sup>2</sup>;
- c. pos pemadam kebakaran luas lahan minimal 200 m<sup>2</sup>;
- d. agen pelayanan pos luas lahan minimal 72 m<sup>2</sup>;
- e. loket pembayaran air bersih luas lahan minimal 60 m<sup>2</sup>;
- f. loket pembayaran listrik luas lahan minimal 60 m<sup>2</sup>;
- g. telepon umum, bis surat, bak sampah besar luas lahan minimal 60 m<sup>2</sup>; dan

- h. gedung serba guna, luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>, luas lantai minimal 500 m<sup>2</sup>.

Kebutuhan lahan bagi Sarana pelayanan umum dan pemerintahan pada unit Kecamatan (120.000 jiwa penduduk) sebagai berikut :

- a. kantor kecamatan luas lahan minimal 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. kantor polisi luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. pos pemadam kebakaran luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. kantor pos pembantu luas lahan minimal 500 m<sup>2</sup>;
- e. stasiun telepon otomatis dan agen pelayanan gangguan telepon luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>;
- f. balai nikah / KUA / BP4 luas lahan minimal 750 m<sup>2</sup>;
- g. telepon umum, bis surat luas lahan minimal 80 m<sup>2</sup>; dan
- h. gedung serbaguna, luas lahan minimal 2.500 m<sup>2</sup>, luas lantai minimal 1.500 m<sup>2</sup>.

Gedung serbaguna disediakan sebagai Sarana kebudayaan dan rekreasi, sekaligus melayani kebutuhan kegiatan administrasi / pemerintahan setempat dan / atau warga.

#### 4.2.3 Sarana Pendidikan

Dasar penyediaan Sarana pendidikan adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT, RW) maupun yang formal (Desa, Kecamatan), dan bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh Sarana tersebut. Dasar penyediaan Sarana pendidikan juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada yang nantinya terbentuk sesuai konteks lingkungannya.

Penempatan penyediaan fasilitas pendidikan akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar Sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu. Perencanaan Sarana pendidikan harus didasarkan pada tujuan pendidikan yang akan dicapai, dimana Sarana pendidikan dan pembelajaran harus menyediakan ruang belajar yang memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan pengetahuan, keterampilan, serta sikap secara optimal. Dalam merencanakan Sarana pendidikan harus memperhatikan :

- a. berapa jumlah anak yang memerlukan fasilitas pendidikan pada area perencanaan;
- b. optimasi daya tampung dengan satu *shift*;
- c. efisiensi dan efektifitas kemungkinan pemakaian ruang belajar secara terpadu;
- d. pemakaian Sarana dan Prasarana pendukung; dan
- e. keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat terutama dengan berbagai jenis Sarana lingkungan lainnya.

Jenis Sarana pendidikan yang diuraikan dalam Pedoman ini hanya menyangkut bidang pendidikan yang bersifat formal/umum, yaitu meliputi :

- a. tingkat prabelajar (Taman Kanak-kanak);
- b. tingkat dasar (SD/MI); dan
- c. tingkat menengah (SLTP/MTs dan SMU).

Penggolongan jenis Sarana pendidikan dan pembelajaran meliputi :

- a. Taman Kanak-kanak (TK), yang merupakan penyelenggaraan kegiatan belajar dan mengajar pada tingkatan pra belajar dengan lebih menekankan pada kegiatan bermain, yaitu 75% (tujuh puluh lima perseratus), selebihnya bersifat pengenalan;
- b. Sekolah Dasar (SD), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan program enam tahun;
- c. Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan program tiga tahun sesudah sekolah dasar (SD);
- d. Sekolah Menengah Umum (SMU), yang merupakan satuan pendidikan yang menyelenggarakan program pendidikan menengah mengutamakan perluasan pengetahuan dan peningkatan keterampilan siswa untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang pendidikan tinggi; dan
- e. Sarana pembelajaran lain yang dapat berupa taman bacaan ataupun perpustakaan umum lingkungan, yang dibutuhkan di suatu lingkungan Perumahan sebagai Sarana untuk meningkatkan minat membaca, menambah ilmu pengetahuan, rekreasi serta Sarana penunjang pendidikan.

Perencanaan kebutuhan ruang dan lahan untuk Sarana pendidikan didasarkan tipe masing-masing sekolah yang dibedakan menurut :

- a. jumlah rombongan belajar;
- b. jumlah peserta didik;
- c. jumlah tenaga kependidikan; kepala sekolah, wakil kepala sekolah, guru, dan tenaga tata usaha;
- d. kebutuhan ruang belajar, ruang kantor, dan ruang penunjang; dan
- e. luas tanah, dan lingkungan/lokasi sekolah.

Kebutuhan luas lantai dan lahan untuk masing-masing Sarana pendidikan sebagai berikut :

- a. Taman Kanak-kanak (1.250 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 216 m<sup>2</sup>, termasuk rumah penjaga 36 m<sup>2</sup>;

- 3) radius pencapaian 500 m1; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok warga, tidak menyeberang jalan raya dan bergabung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan kegiatan.
- b. Sekolah Dasar (1.600 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
- 1) luas lahan minimal 2.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 633 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.000 m1; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok warga, tidak menyeberang jalan raya dan bergabung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan kegiatan.
- c. Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (4.800 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
- 1) luas lahan minimal 9.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 2.282 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.000 m1; dan
  - 4) lokasi dapat dijangkau dengan kendaraan umum, disatukan dengan lapangan olahraga dan tidak selalu harus di pusat lingkungan.
- d. Sekolah Menengah Umum (4.800 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
- 1) luas lahan minimal 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 12.500 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 3.000 m1; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok warga, tidak menyeberang jalan raya dan bergabung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan kegiatan.
- e. Taman Bacaan (2.500 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
- 1) luas lahan minimal 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 72 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.000 m1; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok warga dan tidak menyeberang jalan lingkungan.

#### **4.2.4 Sarana Kesehatan**

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat, yang memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mencerdaskan kehidupan bangsa. Penyediaan Sarana kesehatan berdasarkan jumlah penduduk yang dilayani oleh Sarana tersebut dengan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada.

Penyediaan fasilitas kesehatan akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar Sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

Beberapa jenis Sarana kesehatan yang dibutuhkan adalah :

- a. posyandu yang berfungsi memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita;
- b. balai pengobatan warga yang berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk alam bidang kesehatan dengan titik berat terletak pada penyembuhan (*currative*) tanpa perawatan, berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga untuk vaksinasi;
- c. balai kesejahteraan ibu dan anak (BKIA) / Klinik Bersalin), yang berfungsi melayani ibu baik sebelum, pada saat dan sesudah melahirkan serta melayani anak usia sampai dengan 6 tahun;
- d. puskesmas dan balai pengobatan, yang berfungsi sebagai Sarana pelayanan kesehatan tingkat pertama yang memberikan pelayanan kepada penduduk dalam penyembuhan penyakit, selain melaksanakan program pemeliharaan kesehatan dan pencegahan penyakit di wilayah kerjanya;
- e. puskesmas pembantu dan balai pengobatan, yang berfungsi sebagai unit pelayanan kesehatan sederhana yang memberikan pelayanan kesehatan terbatas dan membantu pelaksanaan kegiatan puskesmas dalam lingkup wilayah yang lebih kecil;
- f. tempat praktek dokter, merupakan salah satu Sarana yang memberikan pelayanan kesehatan secara individual dan lebih dititikberatkan pada usaha penyembuhan tanpa perawatan; dan
- g. apotik, berfungsi untuk melayani penduduk dalam pengadaan obat-obatan, baik untuk penyembuhan maupun pencegahan.

Kebutuhan luas lantai dan lahan untuk masing-masing Sarana kesehatan sebagai berikut :

- a. Posyandu (1.250 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 60 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 36 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 500 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok tetangga, tidak menyeberang jalan raya.
- b. Balai Pengobatan Warga (2.500 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 150 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.000 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi di tengah kelompok tetangga, tidak menyeberang jalan raya.

- c. Balai Kesejahteraan Ibu dan Anak (BKIA) / Klinik Bersalin, (30.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 3.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 4.000 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi dapat dijangkau dengan kendaraan umum.
- d. Puskesmas dan Balai Pengobatan, (120.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 420 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 3.000 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi dapat bergabung dalam lokasi kantor kecamatan.
- e. Puskesmas Pembantu dan Balai Pengobatan, (30.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 150 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.500 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi dapat bergabung dalam lokasi kantor desa.
- f. Apotik / rumah obat, (30.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 250 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 120 m<sup>2</sup>;
  - 3) radius pencapaian 1.500 m<sup>1</sup>; dan
  - 4) lokasi dapat bersatu dengan rumah tinggal atau tempat usaha.

#### 4.2.5 Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan Sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan Perumahan yang direncanakan sesuai peraturan yang ditetapkan dan/atau sesuai dengan kesepakatan masyarakat di sekitar lingkungan Perumahan. Pendekatan perencanaan yang diatur adalah dengan memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan religius dan planologis.

Dasar penyediaan Sarana peribadatan juga akan mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada yang nantinya lahir sesuai konteks lingkungannya. Penempatan penyediaan fasilitas peribadatan akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar Sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu.

Adapun jenis Sarana ibadah untuk agama Islam, direncanakan sebagai berikut;

- a. kelompok penduduk 250 jiwa, diperlukan musholla/langgar;
- b. kelompok penduduk 2.500 jiwa, disediakan masjid;
- c. kelompok penduduk 30.000 jiwa, disediakan masjid desa; dan
- d. kelompok penduduk 120.000 jiwa, disediakan masjid kecamatan.

Untuk Sarana ibadah agama Islam, luas lahan minimal direncanakan sebagai berikut:

- a. musholla/langgar dengan luas lahan minimal 45 m<sup>2</sup>;
- b. mesjid dengan luas lahan minimal 300 m<sup>2</sup>;
- c. mesjid desa dengan luas lahan minimal 1.800 m<sup>2</sup>; dan
- d. mesjid kecamatan dengan luas lahan minimal 3.600 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.6 Sarana Rekreasi dan Olahraga**

Sarana Rekreasi dan olahraga merupakan bangunan yang dipergunakan untuk mewadahi berbagai kegiatan rekreasi dan/atau olahraga, seperti gedung pertemuan, gedung serbaguna, bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain, yang sekaligus berfungsi sebagai bangunan Sarana pemerintahan dan pelayanan umum, sehingga penggunaan dan pengelolaan bangunan ini dapat terintegrasi menurut kepentingannya pada waktu-waktu yang berbeda.

Menurut lingkup pelayanannya, jenis Sarana rekreasi dan olahraga meliputi :

- a. balai warga/balai pertemuan (skala pelayanan unit RW  $\approx$  2.500 penduduk);
- b. balai serbaguna (skala pelayanan unit desa  $\approx$  30.000 penduduk);
- c. gedung pertemuan/gedung serbaguna (skala pelayanan unit kecamatan  $\approx$  120.000 penduduk); dan
- d. bioskop (skala pelayanan unit kecamatan  $\approx$  120.000 penduduk).

Kebutuhan luas lantai dan lahan untuk masing-masing Sarana rekreasi dan olahraga sebagai berikut :

- a. balai warga/balai pertemuan (2.500 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 300 m<sup>2</sup>; dan
  - 2) luas lantai minimal 150 m<sup>2</sup>.
- b. balai serbaguna (30.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 1.000 m<sup>2</sup>; dan
  - 2) luas lantai minimal 500 m<sup>2</sup>.



- c. gedung pertemuan/gedung serbaguna (120.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 2.500 m<sup>2</sup>; dan
  - 2) luas lantai minimal 1.500 m<sup>2</sup>.
- d. bioskop (120.000 jiwa penduduk), dengan ketentuan sebagai berikut :
  - 1) luas lahan minimal 2.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) luas lantai minimal 1.000 m<sup>2</sup>; dan
  - 3) dapat menjadi bagian dari pusat perniagaan / perbelanjaan.

#### **4.2.7 Sarana Pemakaman**

Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan Perumahan wajib menyediakan Sarana Taman Pemakaman Umum (TPU) dengan rumusan sebagai berikut :

- a. TPU Perumahan horizontal sama dengan 2 % (dua per seratus) kali luas lahan yang di mohon;
- b. TPU Perumahan vertikal sama dengan 2 - 3.5 m<sup>2</sup> per unit satuan rumah susun; dan
- c. TPU ruko dan atau rukan sama dengan 2 m<sup>2</sup> per unit, ketentuan ini berlaku untuk jumlah ruko/rukan minimal 5 unit.

Penyediaan TPU dapat dilakukan dengan cara :

- a. membangun atau mengembangkan TPU Perumahan untuk luasan TPU minimal 5000 m<sup>2</sup>, diutamakan di sekitar lokasi Perumahan, sedangkan bila tidak memungkinkan di dalam lokasi Perumahan dapat disediakan di luar kawasan Perumahan; dan
- b. membangun atau mengembangkan TPU di luar lingkungan Perumahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai lahan TPU.

Mekanisme Pembelian TPU oleh Pengembang/Pemohon dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. pemohon membuat surat informasi peruntukkan ruang lokasi TPU yang akan dibeli oleh pemohon kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang dengan melampirkan :
  - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
  - 2) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara Perumahan/Permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang; dan
  - 3) perhitungan kebutuhan luasan TPU sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan;

- b. atas dasar surat permohonan tersebut di atas, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang membuat surat informasi peruntukkan ruang dengan mengacu pada rencana tata ruang; dan
- c. pemohon melaksanakan pembelian lahan untuk TPU sesuai dengan surat informasi peruntukkan ruang dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang yang dibuktikan dalam bentuk surat pelepasan hak (SPH) atas tanah TPU oleh Pengembang/Pemohon kepada Pemerintah Daerah;

#### **4.2.8 Sarana Pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau**

Penyediaan RTH di kawasan Perumahan dapat dilakukan dengan cara :

- a. membangun atau mengembangkan RTH di dalam kawasan Perumahan; atau
- b. membangun atau mengembangkan RTH di luar kawasan Perumahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai lahan RTH.

Cara penyediaan RTH pada kawasan Perumahan diutamakan di dalam lokasi Perumahan, sedangkan bila tidak memungkinkan di dalam lokasi Perumahan dapat disediakan di luar kawasan Perumahan. Mekanisme Pembelian kekurangan penyediaan RTH oleh Pengembang/Pemohon di luar lokasi pembangunan Perumahan dilakukan sebagai berikut :

- a. pemohon membuat surat permohonan informasi peruntukkan ruang lokasi RTH yang akan dibeli oleh pemohon kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang dengan melampirkan :
  - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
  - 2) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara Perumahan/Permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang; dan
  - 3) perhitungan kebutuhan luasan RTH sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan;
- b. atas dasar surat permohonan tersebut di atas, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang membuat surat informasi peruntukkan ruang lokasi RTH dengan mengacu pada rencana tata ruang; dan
- c. pemohon melaksanakan pembelian lahan untuk RTH sesuai dengan surat informasi peruntukkan ruang lokasi RTH dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi tata ruang yang dibuktikan dalam bentuk Surat Pelepasan Hak (SPH) atas tanah RTH oleh Pengembang/Pemohon kepada Pemerintah Daerah.

Penggolongan Sarana ruang terbuka hijau di lingkungan Perumahan berdasarkan kapasitas pelayanannya terhadap jumlah penduduk adalah :

- a. setiap unit RT  $\approx$  kawasan berpenduduk 250 jiwa dibutuhkan minimal 1 untuk taman yang dapat memberikan kesegaran pada kota, baik udara segar maupun cahaya matahari, sekaligus tempat bermain anak-anak;
- b. setiap unit RW  $\approx$  kawasan berpenduduk 2.500 jiwa diperlukan sekurang-kurangnya satu daerah terbuka berupa taman, di samping daerah-daerah terbuka yang telah ada pada tiap kelompok 250 penduduk sebaiknya, yang berfungsi sebagai taman tempat main anak-anak dan lapangan olah raga kegiatan olah raga;
- c. setiap unit desa  $\approx$  kawasan berpenduduk 30.000 jiwa diperlukan taman dan lapangan olahraga untuk melayani kebutuhan kegiatan penduduk di area terbuka, seperti pertandingan olah raga, upacara serta kegiatan lainnya;
- d. setiap unit Kecamatan  $\approx$  kawasan berpenduduk 120.000 jiwa, harus memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) lapangan hijau terbuka yang berfungsi sebagai tempat pertandingan olah raga (tenis lapangan, bola basket dan lain-lain), upacara serta kegiatan lainnya yang membutuhkan tempat yang luas dan terbuka;
- e. setiap unit Kecamatan  $\approx$  kawasan berpenduduk 120.000 jiwa, harus memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) ruang terbuka yang berfungsi sebagai kuburan/pemakaman umum;
- f. selain taman dan lapangan olah raga terbuka, harus disediakan jalur-jalur hijau sebagai cadangan/sumber-sumber alam, sekaligus berfungsi sebagai filter dari polusi yang dihasilkan oleh industri, dengan lokasi menyebar;
- g. diperlukan penyediaan jalur hijau sebagai jalur pengaman lintasan kereta api, dan jalur pengaman bagi penempatan Utilitas kota, dengan lokasi menyebar; dan
- h. pada kasus tertentu, mengembangkan pemanfaatan bantaran sungai sebagai ruang terbuka hijau atau ruang interaksi sosial (*river walk*) dan olahraga.

Kebutuhan luas lahan ruang terbuka hijau berdasarkan kapasitas pelayanan sesuai jumlah penduduk. Kebutuhan lahan ruang terbuka hijau adalah :

- a. taman untuk unit RT  $\approx$  250 penduduk, sekurang-kurangnya diperlukan 250 m<sup>2</sup> atau dengan standar 1 m<sup>2</sup>/penduduk;
- b. taman untuk unit RW  $\approx$  2.500 penduduk, dibutuhkan minimal 1.250 m<sup>2</sup> atau dengan standar 0,5 m<sup>2</sup>/penduduk yang lokasinya dapat disatukan dengan pusat kegiatan RW lainnya, seperti balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya;

- c. taman dan lapangan olah raga untuk unit desa  $\approx$  30.000 penduduk, diperlukan lahan seluas 9.000 m<sup>2</sup> atau dengan standar 0,3 m<sup>2</sup>/penduduk;
- d. taman dan lapangan olah raga untuk unit Kecamatan  $\approx$  120.000 penduduk, diperlukan lahan seluas 24.000 m<sup>2</sup> (2,4 hektar) atau dengan standar 0,2 m<sup>2</sup>/penduduk; dan
- e. dibutuhkan jalur hijau seluas 15m<sup>2</sup> / penduduk yang lokasinya menyebar.

#### 4.2.9 Sarana Parkir

Lahan parkir untuk area hunian, baik pada tiap unit RT (250 penduduk), unit RW (2.500 penduduk), unit desa (30.000 penduduk) maupun unit kecamatan (120.000 penduduk) disediakan lahan parkir umum yang sekaligus dapat digunakan untuk tempat mangkal sementara bagi kendaraan umum. Pada malam hari, lahan parkir dapat dipergunakan sebagai tempat pool kendaraan penghuni.

Lokasi dan besaran luas yang disyaratkan untuk lahan parkir sebagai berikut :

- a. pada penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian pada skala RT (250 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala RT, dan memiliki standar penyediaan 100 m<sup>2</sup>, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan RT, dan penggunaannya yang juga sekaligus berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik;
- b. pada penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian pada skala RW (2.500 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala RW, dan memiliki standar penyediaan 400 m<sup>2</sup>, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan RW, dan penggunaannya yang juga sekaligus berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik;
- c. pada penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian pada skala desa (30.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala desa, dan memiliki standar penyediaan 2000 m<sup>2</sup>, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan desa, dan dipisahkan dengan terminal wilayah desa (seluas 1.000 m<sup>2</sup>) dan pangkalan oplet/angkot (seluas 200 m<sup>2</sup>);
- d. pada penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian pada skala kecamatan (120.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala kecamatan, dan memiliki standar penyediaan 4.000 m<sup>2</sup>, dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kecamatan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kecamatan (seluas 2.000 m<sup>2</sup>) dan pangkalan oplet/angkot (seluas 500 m<sup>2</sup>);

- e. besaran yang terdapat pada area RT, RW, desa dan kecamatan ini belum termasuk penyediaan lahan parkir yang diperuntukkan bagi bangunan Sarana lingkungan pada tiap unit baik RW, desa, maupun kecamatan;
- f. lokasi lahan parkir untuk hunian ini ditempatkan di area strategis sehingga membatasi aksesibilitasnya hanya khusus bagi penghuni, misalnya di area pintu masuk kompleks hunian tersebut; dan
- g. luas lahan parkir ini sangat tergantung tidak hanya pada jumlah pemilikan kendaraan, melainkan juga pada perencanaan karakter dari kompleks itu sendiri.

Lokasi lahan parkir untuk pusat-pusat kegiatan dapat didesain dengan cara dikelompokkan ataupun menyebar di setiap pusat kegiatan tergantung pada perencanaan. Beberapa persyaratan khusus lokasi lahan parkir yang harus dipenuhi :

- a. lokasi parkir harus mudah diakses/dicapai dari/ke pusat-pusat kegiatan tanpa gangguan ataupun memotong arus lalu lintas jalan utama;
- b. lahan parkir harus memiliki hubungan dengan jaringan sirkulasi pedestrian secara langsung; dan
- c. lokasi parkir harus mudah terlihat dan dicapai dari jalan terdekat.

Luas lahan parkir pada area pusat kegiatan tergantung pada beberapa faktor:

- a. jumlah pemilikan kendaraan;
- b. jenis kegiatan dari pusat kegiatan yang dilayani; dan
- c. sistem pengelolaan parkir, misalnya parkir bersama, parkir berbagi antar beberapa kapling (*shared parking area*), ataupun parkir lahan pribadi (*private parking area*).

Luas lahan parkir berdasarkan faktor-faktor standar besaran yang umumnya dipakai adalah :

- a. setiap luas 60 m<sup>2</sup> luas area perbelanjaan 1 lot parkir mobil;
- b. setiap luas 100 m<sup>2</sup> luas area perkantoran 1 lot parkir mobil; dan
- c. pemilikan kendaraan adalah 60 mobil setiap 1000 penduduk.

Tabel 2

## Sarana Lingkungan Berdasarkan Jumlah Penduduk Yang Dilayani

Penduduk/Jiwa	Jenis Sarana	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	Radius (m)
250	Musholla	100	100
	Warung/Toko	100	300
	Taman bermain	250	100
1.250	Posyandu	60	500
	TK	500	500
1.600	SD	2.000	1.000
	Balai Warga	300	500
	Pos Hansip	12	500
	Gardu Listrik	30	500
	Telepon Umum, Bis Surat	30	500
	TPS kecil, Parkir umum	100	500
	Balai pengobatan	300	1.000
	Mesjid Warga	600	1.000
	Taman Lingkungan	1.250	1.000
	Taman Bacaan	150	1.000
	TPS	6	30
4.800	SLTP	9.000	1.000
	SMU	12.500	3.000
5.000	Tempat Praktek Dokter		1.500
6.000	Pertokoan	3.000	3.000
30.000	Kantor Desa	1.000	
	Poskamtib, Damkar	400	
	Parkir Umum	500	
	Balai Serba Guna	500	
	Apotek/Rumah Obat	250	
	Klinik Bersalin	3.000	
	Puskesmas Pembantu	300	
	Mesjid Lingkungan	3.600	
	Pusat Pertokoan, Pasar Lingkungan	10.000	
	Taman dan Lapangan Olahraga	24.000	
	TPS	12	
	Terminal Wilayah	1.000	
	Pangkalan Ojek	200	
120.000	Kantor Kecamatan	2.500	
	Kantor Polisi	1.000	
	Kantor Pos Pembantu	500	
	Gedung Serbaguna	3.000	
	Puskesmas	1.000	3.000

Mesjid Kecamatan	5.400	
Sarana Ibadah Lainnya		
Pusat Perbelanjaan dan Niaga	36.000	
Gedung Bioskop	2.000	
Pemakaman Umum		
TPA Lokal	25	30
Terminal Wilayah	2.000	
Pangkalan Angkot	500	

Sumber : SNI 03-1733-2004

### 4.3 Utilitas

#### 4.3.1 Jaringan Air Bersih

Setiap rumah harus dapat dilayani air bersih yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga. Setiap kawasan Perumahan harus dilengkapi dengan Sarana air bersih yang memenuhi kebutuhan minimal bagi penghuni sesuai dengan kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah. Layanan air bersih dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air bersih kawasan/ swasta, atau dapat pula menyediakan sendiri/komunal melalui sumur gali, pantek sesuai persyaratan teknis yang berlaku.

Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan air bersih yang harus disediakan pada lingkungan Perumahan di perkotaan adalah:

- a. kebutuhan air bersih;
- b. jaringan air bersih;
- c. kran umum; dan
- d. hidran kebakaran.

Penanganan air bersih dikawasan Perumahan meliputi :

- a. pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku;
- b. pembuatan sumur dalam untuk keperluan persil (*cluster*) diperlukan pengelolaan, pembagian tugas dan kewajiban oleh unit pengelola dengan lokasi di lingkungan Perumahan atau diluar lingkungan Perumahan;
- c. pembuatan sumur dalam untuk keperluan persil (*cluster*) dengan cara pengelola kawasan menyediakan instalasi pengolahan air minum dengan dilengkapi boster pump, sehingga warga tinggal memanfaatkannya; dan
- d. penyambungan pipa air minum ke jaringan pipa air minum skala perkotaan yang ada.

Perhitungan volume air minum minimal untuk kebutuhan rumah tangga adalah 60 liter/ orang/ hari. Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan jaringan air bersih yang harus dipenuhi adalah :

- a. Penyediaan kebutuhan air bersih
  - 1) lingkungan Perumahan harus mendapat air bersih yang cukup dari perusahaan air minum atau sumber lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
  - 2) apabila telah tersedia sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman.
- b. Penyediaan jaringan air bersih
  - 1) harus tersedia jaringan kota atau lingkungan sampai dengan sambungan rumah;
  - 2) pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP atau fiber glass; dan
  - 3) pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP.
- c. Penyediaan kran umum
  - 1) satu kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 250 jiwa;
  - 2) radius pelayanan maksimum 100 meter;
  - 3) kapasitas minimum untuk kran umum adalah 30 liter/orang/hari; dan
  - 4) ukuran dan konstruksi kran umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Penyediaan hidran kebakaran
  - 1) untuk daerah komersial jarak antara kran kebakaran 100 meter;
  - 2) untuk daerah Perumahan jarak antara kran maksimum 200 meter;
  - 3) jarak dengan tepi jalan minimum 3.00 meter;
  - 4) apabila tidak dimungkinkan membuat kran diharuskan membuat sumur-sumur kebakaran; dan
  - 5) perencanaan hidran kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **4.3.2 Jaringan Listrik**

Persyaratan terkait pemenuhan jaringan listrik meliputi :

- a. instalasi listrik;
- b. sumber daya listrik;
- c. jaringan tiang listrik; dan
- d. konduktor listrik.



Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi pada penyediaan jaringan listrik sebagai berikut :

- a. penyediaan instalasi listrik
  - 1) disediakan instalasi listrik lingkungan dengan mengikuti hirarki pelayanan, dimana besar pasokannya telah diprediksikan berdasarkan jumlah unit hunian yang mengisi blok siap bangun;
  - 2) disediakan gardu listrik untuk setiap 200 KVA daya listrik yang ditempatkan pada lahan yang bebas dari kegiatan umum;
  - 3) adapun penerangan jalan dengan memiliki kuat penerangan 500 lux dengan tinggi > 5 meter dari muka tanah; dan
  - 4) sedangkan untuk daerah di bawah tegangan tinggi sebaiknya tidak dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau kegiatan lain yang bersifat permanen karena akan membahayakan keselamatan.
- b. penyediaan kebutuhan daya listrik
  - 1) setiap lingkungan Perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN atau dari sumber lain; dan
  - 2) setiap unit rumah tangga harus dapat dilayani daya listrik minimum 450 VA per jiwa dan untuk Sarana lingkungan sebesar 40% (empat puluh per seratus) dari total kebutuhan rumah tangga.
- c. penyediaan tiang listrik
  - 1) disediakan tiang listrik sebagai penerangan jalan yang ditempatkan pada area damija (daerah milik jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar;
  - 2) jarak antar tiang listrik rata-rata 40 meter;
  - 3) apabila diperlukan penyesuaian dengan keadaan permukaan tanah, jalan dan sebagainya maka dapat diambil jarak tiang listrik antara 30 – 45 meter.
- d. penyediaan konduktor listrik
  - 1) persyaratan jarak kawat penghantar (konduktor) terhadap unsur-unsur di dalam lingkungan seperti bangunan, pohon, jarak tiang harus sesuai dengan peraturan PLN yang sudah berlaku; dan
  - 2) penarikan kawat harus sempurna dengan tinggi kawat minimum 7 (tujuh) meter di atas permukaan tanah.

#### **4.3.3 Jaringan Telepon**

Lingkungan Perumahan harus dilengkapi jaringan telepon sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan / perundangan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan telepon lingkungan Perumahan.

Jenis Prasarana dan Utilitas jaringan telepon yang harus disediakan pada lingkungan Perumahan adalah :

- a. kebutuhan sambungan telepon; dan
- b. jaringan telepon.

Adapun data dan informasi yang diperlukan untuk merencanakan penyediaan sambungan telepon adalah :

- a. rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota dan perkembangan lokasi yang direncanakan, berkaitan dengan kebutuhan sambungan telepon;
- b. tingkat pendapatan keluarga dan kegiatan rumah tangga untuk mengasumsikan kebutuhan sambungan telepon pada kawasan yang direncanakan;
- c. jarak terjauh rumah yang direncanakan terhadap Stasiun Telepon Otomat (STO), berkaitan dengan kebutuhan STO pada kawasan yang direncanakan;
- d. kapasitas terpasang STO yang ada; dan
- e. teknologi jaringan telepon yang diterapkan, berkaitan radius pelayanan.

#### **4.3.4 Jaringan Transportasi**

Lingkungan Perumahan direkomendasikan untuk dilalui Sarana jaringan transportasi lokal atau memiliki akses yang tidak terlampaui jauh (maksimum 1 km) menuju Sarana transportasi tersebut. Lingkungan Perumahan harus dilengkapi jaringan transportasi sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan / perundangan yang telah berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan transportasi lingkungan Perumahan di perkotaan.

Pendekatan perencanaan desain jaringan transportasi lokal pada suatu lingkungan Perumahan harus mempertimbangkan konsep perencanaan pengembangan lingkungan yang berorientasi transit (*Transit-Oriented Development* – TOD). Secara umum konsep tersebut menetapkan adanya desain suatu pusat lingkungan yang memiliki beragam kegiatan sebagai Sarana lingkungan yang sekaligus juga merupakan pusat kegiatan pergerakan transit lokal baik antar moda transit yang sama maupun dengan berbagai moda transit yang berbeda, dengan mempertimbangkan aspek jangkauan kenyamanan berjalan kaki sebagai orientasi utamanya. Pendekatan desain pada konsep tersebut tidak hanya menyangkut desain sistem transportasi dalam hal ini sistem transit saja, melainkan juga akan terkait dengan bagaimana alokasi dan penataan berbagai elemen rancangan ruang kota yang lain, seperti peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, ruang terbuka dan tata hijau, sistem sirkulasi dan penghubung, dan lain sebagainya.

Berbagai jenis elemen perencanaan terkait dengan penyediaan Prasarana dan Sarana yang harus direncanakan dan disediakan pada jaringan transportasi lokal adalah :

- a. sistem jaringan sirkulasi kendaraan pribadi dan kendaraan umum berikut terminal / perhentian;
- b. sistem jaringan sirkulasi pedestrian; dan
- c. sistem jaringan parkir.

Perencanaan pada jaringan transportasi lokal harus mempertimbangkan penyesuaiannya dengan kebutuhan/kondisi konteks lokal yang telah dimiliki termasuk optimalisasi pemanfaatan karakter pergerakan setempat serta beragam jenis moda transportasi dan transit yang telah dimiliki di area sekitar perencanaan. Perencanaan pada jaringan transportasi lokal ini juga harus memperhatikan integrasi jaringan transportasi setempat dengan jaringan regional yang lebih luas dengan standar pelayanan yang mudah dipahami/diterima bagi masyarakat umum tanpa menghilangkan karakter/konteks khas setempat yang dimiliki. Dari keseluruhan elemen perencanaan sistem transportasi ini pertimbangan utama adalah keterpaduan untuk mewujudkan konsep perencanaan pusat lingkungan sebagai pusat transit yang memungkinkan dengan mudah dilakukannya pergantian antar dan inter moda transportasi.

Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi pada penyediaan jaringan sirkulasi kendaraan pribadi dan kendaraan umum berikut terminal / tempat pemberhentian adalah:

- a. di area pusat kegiatan pada unit (30.000 penduduk) sekurang-kurangnya harus ada tempat pemberhentian kendaraan umum antar lingkungan dan juga pangkalan-pangkalan kendaraan yang dapat langsung membawa penumpang ke daerah Perumahan, misalnya pangkalan becak, bajaj, ojek, dan sejenisnya; dan
- b. di area pusat kegiatan pada unit kecamatan (120.000 penduduk) sekurang-kurangnya harus ada pangkalan kendaraan umum jenis angkutan kecil yang dapat meneruskan penumpang ke pusat-pusat kegiatan atau ke pusat-pusat lingkungan hunian dengan catatan tidak menerobos daerah Perumahan dan tidak mangkal di pusat lingkungan misalnya pangkalan oplet / angkot, sekurang-kurangnya 500 m<sup>2</sup>.

Beberapa prinsip dan kriteria yang harus dipenuhi pada penyediaan jaringan sirkulasi pedestrian adalah :

- a. asas keterkaitan/keterhubungan (*connections*), yaitu bagaimana membuat jalinan jejaring sirkulasi pedestrian yang saling menghubungkan berbagai area yang dapat dijangkau pejalan kaki;

- b. azas kemudahan pencapaian (*convenience*), yaitu bagaimana membuat kemudahan sirkulasi yang dapat secara langsung dicapai dan dipergunakan oleh publik secara umum dengan mudah;
- c. azas keselamatan/keamanan dan atraktif (*convivial*), yaitu bagaimana membentuk lingkungan yang menjamin pejalan kaki bergerak dengan terlindungi dan aman terutama terhadap sirkulasi kendaraan bermotor di sekitarnya sekaligus aman terhadap kemungkinan gangguan kriminalitas, serta bagaimana membentuk lingkungan yang kondusif bagi pejalan kaki untuk lebih memilih berjalan kaki dengan menggunakan jaringan sirkulasi pedestrian yang disediakan akibat penyelesaian lingkungan sekitar jaringan sirkulasi ini yang menarik bagi pejalan kaki;
- d. azas kenyamanan (*comfortable*), yaitu bagaimana membentuk lingkungan yang nyaman bagi pejalan kaki dikaitkan dengan penciptaan dimensi besaran ruang gerak yang memenuhi standar kenyamanan pejalan kaki ketika melewatinya; dan
- e. azas kejelasan/kemudahan pengenalan (*conspicuousness*), yaitu bagaimana menyelesaikan lingkungan pedestrian dengan sistem pergerakan yang mudah diamati dan diikuti, baik rute dan arahnya, serta mudah dikenali keberadaannya di antara jejaring sirkulasi lain.

Beberapa kriteria dalam penyelesaian jalur pedestrian adalah:

- a. jalur pejalan kaki diletakkan menyatu secara bersisian dengan jalur jalan pada kedua sisi jalan pada area daerah milik jalan/damija;
- b. dalam kondisi tertentu, jika memang terpaksa jalur pedestrian dapat hanya pada satu sisi saja;
- c. kecepatan kendaraan yang melalui jalur jalan relatif rendah (sekitar 15 km/jam) dan kondisi perkerasan jalan yang tidak terlampau licin;
- d. permukaan perkerasan jalur pejalan kaki secara umum terbuat dari bahan anti slip;
- e. perkerasan jalur pejalan kaki harus menerus dan tidak terputus terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, dan lain sebagainya;
- f. penyelesaian pada titik-titik konflik harus diselesaikan dengan pendekatan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki sebagai prioritas utamanya;
- g. lebar jalur untuk pejalan kaki saja minimal 1,20 m;
- h. jika terdapat jalur sepeda, maka lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2,00 m;
- i. kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;

- j. tata hijau pada sisi jalur pedestrian mutlak diperlukan sebagai elemen pembatas dan pengaman (barrier) bagi pejalan kaki, sebagai peneduh yang memberi kenyamanan, serta turut membentuk karakter wajah jalan dari koridor jalan secara keseluruhan;
- k. pembatas fisik lain yang bersifat ringan, seperti penggunaan bollards diperlukan sebagai elemen pengaman dan pembatas antara sirkulasi manusia pejalan kaki dengan sirkulasi kendaraan;
- l. harus dihindari bentukan jalur pejalan kaki yang membentuk labirin yang tertutup dan terisolasi dengan lingkungan sekitarnya karena dapat memicu terjadinya kejahatan; dan
- m. ukuran lebar jalur pejalan kaki sesuai dengan hirarki jalan yang bersangkutan.

#### **4.3.5 Pemadam Kebakaran**

Setiap Pengembang kawasan Perumahan diwajibkan menyediakan Utilitas pemadam kebakaran di dalam kawasan Perumahan dengan jenis, besaran jumlah dan lokasi titik Utilitas pemadam kebakaran, sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dikonsultasikan dengan Perangkat daerah yang membidangi pengelolaan proteksi kebakaran. Untuk kawasan Perumahan dengan klasifikasi bangunan gedung sederhana, ketentuan penyediaan Utilitas pemadam kebakaran cukup didasarkan pada standar umum pencegahan kebakaran.

#### **4.3.6 Penerangan Jalan Umum**

Setiap Pengembang kawasan Perumahan diwajibkan menyediakan Utilitas lampu penerangan jalan umum di dalam kawasan Perumahan dengan besaran jumlah dan lokasi titik penerangan jalan umum berdasarkan kajian dari Perangkat Daerah berwenang. Setiap pengembang kawasan Perumahan diwajibkan memberikan kompensasi kepada Pemerintah Daerah berupa lampu penerangan jalan umum sebesar 20 % (dua puluh per seratus) dari jumlah titik yang diijinkan yang diperuntukkan bagi penerangan jalan umum di bagian luar sekitar kawasan Perumahan dimaksud.

BUPATI TASIKMALAYA,



ADE SUGIANTO

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA  
NOMOR : 25 TAHUN 2020  
TENTANG : TATA CARA PERENCANAAN, PENYERAHAN PRASARANA,  
SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN  
PENGESAHAN RENCANA TAPAK

**TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

**1. TIM VERIFIKASI PENYERAHAN PSU PERUMAHAN**

Pelaksanaan verifikasi terhadap PSU dilakukan oleh Tim Verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati. Tim Verifikasi ditujukan untuk memverifikasi PSU yang akan diserahkan oleh pemohon/Pengembang perumahan.

Tim verifikasi penyerahan PSU terdiri dari :

- a. Pengarah : Bupati
- b. Koordinator : Wakil Bupati
- c. Ketua : Sekretaris Daerah
- d. Sekretaris : Kepala Perangkat Daerah yang membidangi perumahan
- e. Anggota Tim :
  1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
  2. Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya.
  3. Perangkat Daerah yang membidangi aset;
  4. Perangkat Daerah yang membidangi perijinan;
  5. Perangkat Daerah yang membidangi pekerjaan umum;
  6. Perangkat Daerah yang membidangi perhubungan;
  7. Perangkat Daerah yang membidangi lingkungan hidup;
  8. Perangkat Daerah yang membidangi pemadam kebakaran;
  9. Perangkat Daerah yang membidangi pertanahan;
  10. Perangkat Daerah yang membidangi perumahan;
  11. Bagian Hukum Sekretariat Daerah;
  12. Bagian Pemerintahan Sekretariat Daerah;
  13. Camat di lokasi terkait; dan
  14. Kepala Desa di lokasi terkait;

Tim Verifikasi mempunyai tugas melakukan inventarisasi, penilaian dan pemeriksaan terhadap PSU yang dibiayai atau dibangun oleh Pengembang perumahan, yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Untuk membantu pelaksanaan tugas Tim Verifikasi, dibentuk kesekretariatan yang berkedudukan di Perangkat Daerah yang membidangi perumahan.

## 2. TATA CARA PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Tata Cara penyerahan PSU perumahan meliputi serah terima PSU bagi:

- a. perumahan yang akan atau sedang dilakukan pembangunan oleh Pengembang, terdiri dari :
  - 1) Serah terima secara administrasi; dan
  - 2) Serah terima secara fisik.
- b. perumahan yang telah selesai dibangun oleh Pengembang;
- c. perumahan yang pengembangnya tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

### 2.1. Perumahan Yang Akan Atau Sedang Dilakukan Pembangunan Oleh Pengembang

#### 2.1.1. Serah Terima Secara Administrasi

Ketentuan serah terima secara administrasi, terdiri dari :

1. Bagi perumahan yang akan dibangun oleh Pengembang, serah terima secara administrasi dilakukan setelah diterbitkan Pengesahan Rencana Tapak dan sebelum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.
2. Bagi perumahan yang sedang dibangun oleh Pengembang, serah terima secara administrasi dilakukan sejak Peraturan Bupati ini ditetapkan.

Serah terima secara administrasi dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan PSU secara administrasi kepada Bupati, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku dilegalisir;
  - 2) asli Surat Kuasa, apabila dikuasakan bermaterai;
  - 3) asli Surat pernyataan, yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan benar dan sah bermaterai;
  - 4) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya;
  - 5) fotokopi sertifikat hak atas tanah pada lokasi yang akan dibangun atau sedang dibangun perumahan; dan fotokopi sertifikat hak atas tanah yang peruntukannya untuk pemakaman;
  - 6) fotokopi daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
  - 7) jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, dan jadwal serah terima fisik PSU.

- b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan PSU secara administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
- d. Hasil penelitian berkas permohonan oleh anggota Tim Verifikasi sesuai tugas dan masing-masing Perangkat Daerah, disampaikan kepada sekretariat Tim Verifikasi paling lambat 14 (empat belas) hari setelah berkas permohonan di terima oleh anggota Tim Verifikasi.
- e. Tim Verifikasi mengundang Pengembang guna :
  - 1) pemaparan mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
  - 2) pembahasan secara administrasi dan/atau teknis mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
  - 3) penyiapan dan pembahasan konsep perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan PSU;
  - 4) penyiapan materi surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku;
  - 5) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- f. Apabila pada saat rapat dengan Pengembang terdapat persyaratan yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pengembang harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
- g. hasil penyesuaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf f, disampaikan oleh Pengembang kepada Sekretaris Tim Verifikasi;
- h. setelah hasil penyesuaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf g diterima oleh Sekretaris Tim Verifikasi, selanjutnya Tim Verifikasi melakukan rapat koordinasi guna meneliti persyaratan dimaksud, dan apabila persyaratan masih belum lengkap dan/atau belum sesuai maka Sekretaris Tim Verifikasi memberitahukan kepada Pengembang;



- i. apabila persyaratan telah lengkap dan/atau sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Tim Verifikasi menyiapkan :
  - 1) konsep perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan PSU;
  - 2) konsep surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku;
  - 3) konsep Berita Acara Serah Terima Administrasi.
  - 4) daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- j. setelah dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf i telah selesai dibuat, selanjutnya Sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan konsep laporan kepada Bupati mengenai pelaksanaan penelitian terhadap berkas permohonan penyerahan PSU secara administrasi guna ditandatangani Ketua Tim Verifikasi;
- k. laporan yang telah ditandatangani oleh Ketua Tim Verifikasi disampaikan kepada Bupati;
- l. berdasarkan laporan yang telah disampaikan kepada Bupati, selanjutnya dilakukan penandatanganan :
  - 1) perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang tentang penyediaan dan penyerahan PSU;
  - 2) surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Perusahaan/Pengembang dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
  - 3) Berita Acara Serah Terima Administrasi yang ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan Pengembang.
- m. berdasarkan Berita Acara Serah Terima Administrasi, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi perizinan dapat menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan bagi perumahan yang akan dibangun oleh Pengembang.

### **2.1.2. Serah Terima Secara Fisik**

PSU yang akan diserahkan secara fisik harus memenuhi kriteria:

- a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;

- b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- d. sesuai dengan standar dan persyaratan teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah;
- e. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- f. khusus untuk penyerahan sarana pemakaman, Pengembang wajib menyerahkan sarana pemakaman dalam bentuk lahan siap pakai dengan biaya pematangan lahan dibebankan kepada Pengembang.

Penyerahan PSU diatur sebagai berikut :

- a. untuk sarana, diserahkan oleh Pengembang setelah pembangunan mencapai paling sedikit 30% (tiga puluh per seratus) dari rencana pembangunan kawasan setelah melewati masa pemeliharaan;
- b. untuk prasarana dan utilitas, diserahkan oleh Pengembang setelah pembangunan mencapai paling sedikit 75% (tujuh puluh lima per seratus) dari rencana pembangunan kawasan setelah melewati masa pemeliharaan;
- c. masa pemeliharaan ditetapkan sebanyak 180 (seratus delapan puluh) hari kalender terhitung mulai tanggal Berita Acara selesai pekerjaan pembangunan PSU yang ditandatangani bersama-sama antara tim verifikasi dan Pengembang.

Penyerahan PSU dapat dilakukan secara keseluruhan atau dengan maksimal 3 (tiga) kali tahap penyerahan. Dalam kondisi tertentu berdasarkan pertimbangan teknis mengenai pengembangan kawasan dan rencana ruang, PSU dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebelum memenuhi persentase sebagaimana disebutkan di atas.

Penyerahan PSU secara fisik dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan PSU secara fisik kepada Bupati, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
  - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku dilegalisir;
  - 2) Asli Surat Kuasa, apabila dikuasakan bermaterai;
  - 3) Asli Surat pernyataan, yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan benar dan sah bermaterai;
  - 4) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya;

- 5) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang peruntukannya sebagai PSU, dan fotokopi sertifikat hak atas tanah yang peruntukannya untuk pemakaman yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah yang telah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya;
  - 6) daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - 7) fotokopi seluruh dokumen perijinan perumahan;
  - 8) fotokopi Berita Acara Serah Terima Administrasi;
- b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan PSU secara fisik sesuai ketentuan yang berlaku.
  - c. Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
  - d. Hasil penelitian berkas permohonan oleh anggota Tim Verifikasi sesuai tugas dan masing-masing Perangkat Daerah, disampaikan kepada sekretariat Tim Verifikasi paling lambat 14 (empat belas) hari setelah berkas permohonan di terima oleh anggota Tim Verifikasi.
  - e. Tim Verifikasi mengundang Pengembang guna :
    - 1) pemaparan mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
    - 2) pembahasan secara administrasi mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
    - 3) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
  - f. Apabila pada saat rapat sebagaimana dimaksud huruf d terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pengembang harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
  - g. persyaratan administrasi disampaikan oleh Pengembang kepada Tim Verifikasi dan secara simultan Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap PSU yang akan diserahkan;
  - h. Perangkat Daerah yang menjadi anggota Tim Verifikasi melakukan evaluasi dan verifikasi terhadap PSU yang akan diserahkan, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing yang hasilnya disampaikan kepada Ketua Tim Verifikasi

paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak survey dan/atau peninjauan lapangan;

- i. selanjutnya Tim Verifikasi mengundang Pengembang, guna :
  - 1) pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
  - 2) penyiapan Konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan;
  - 3) penyiapan Konsep Berita Acara Serah Terima Fisik PSU;
  - 4) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- j. apabila PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum sesuai dengan persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah, serta sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan Pemerintah Daerah maka Pengembang wajib menyesuaikan dengan persyaratan yang telah ditentukan.
- k. setelah PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan antara Tim Verifikasi dan Pimpinan Perusahaan/Pengembang;
- l. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada huruf k, maka:
  - 1) sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan Konsep Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pengembang guna ditandatangani oleh Ketua Tim Verifikasi;
  - 2) Pengembang membuat akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pengembang kepada pemerintah daerah dan surat pernyataan nilai perolehan atas PSU dan disampaikan kepada Tim Verifikasi.
- m. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik disampaikan kepada Bupati untuk ditetapkan melalui keputusan Bupati tentang Penetapan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;

- n. berdasarkan Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf m, dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Fisik antara Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang. Berita Acara Serah Terima Fisik, dilampiri:
- 1) daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - 2) Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan;
  - 3) Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
  - 4) asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
  - 5) asli sertifikat tanah atas nama Pengembang peruntukannya sebagai PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

## **2.2. Perumahan Yang Telah Selesai Dibangun Oleh Pengembang**

Tata cara penyerahan PSU bagi perumahan yang telah selesai dibangun oleh Pengembang, diatur sebagai berikut :

- a. Berdasarkan hasil pendataan dari Tim verifikasi terdapat PSU yang telah selesai dibangun, Tim Verifikasi menyampaikan surat pemberitahuan kepada Pengembang yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah;
- b. Pengembang menindaklanjuti surat pemberitahuan dari Tim Verifikasi dengan mengajukan permohonan penyerahan PSU kepada Bupati, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
  - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku dilegalisir;
  - 2) Asli Surat Kuasa, apabila dikuasakan bermaterai;
  - 3) Asli Surat pernyataan, yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan benar dan sah bermaterai;
  - 4) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya;
  - 5) fotokopi sertifikat tanah atas nama Pengembang yang peruntukannya sebagai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan fotokopi sertifikat hak atas tanah yang peruntukannya untuk pemakaman yang telah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya;

- 6) daftar dan gambar Rencana Tapak (site plan, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - 7) fotokopi seluruh dokumen perijinan perumahan;
- c. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan PSU sesuai ketentuan yang berlaku.
  - d. Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
  - e. Tim Verifikasi mengundang Pengembang guna :
    - 1) pemaparan mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
    - 2) pembahasan secara administrasi mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah oleh Pengembang;
    - 3) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
  - f. Apabila pada saat rapat sebagaimana dimaksud pada huruf e, terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pengembang harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
  - g. persyaratan administrasi, disampaikan oleh Pengembang kepada sekretaris Tim Verifikasi dan secara simultan Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap PSU yang akan diserahkan.
  - h. Perangkat Daerah yang menjadi anggota Tim Verifikasi melakukan evaluasi dan verifikasi terhadap PSU yang akan diserahkan, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing yang hasilnya disampaikan kepada Ketua Tim Verifikasi paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak survey dan/atau peninjauan lapangan;
  - i. selanjutnya Tim Verifikasi mengundang Pengembang, guna :
    - 1) pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
    - 2) penyiapan Konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan;
    - 3) penyiapan Konsep Berita Acara Serah Terima PSU;
    - 4) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- j. apabila PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum memenuhi persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Perangkat Daerah, maka Pengembang wajib menyesuaikan dengan persyaratan yang telah ditentukan.
- k. setelah PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan antara Tim Verifikasi dan Pimpinan Perusahaan/Pengembang;
- l. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada huruf k, maka :
  - 1) sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan Konsep Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang guna ditandatangani oleh Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
  - 2) Pengembang membuat akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pengembang kepada pemerintah daerah dan surat pernyataan nilai perolehan atas PSU dan disampaikan kepada Tim Verifikasi.
- m. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik, disampaikan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan dengan dilampiri Konsep Surat Bupati kepada Pengembang tentang persetujuan penyerahan PSU;
- n. berdasarkan Surat Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf m, dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima antara Bupati dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang. Berita Acara Serah Terima, dilampiri :
  - 1) daftar dan gambar Rencana Tapak (site plan, zoning dan lain lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - 2) Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan;
  - 3) Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
  - 4) asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
  - 5) asli sertifikat tanah atas nama Pengembang/bukti peralihan hak atas tanah kepada Pengembang yang peruntukannya sebagai PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

### **2.3. Perumahan yang pengembangnya tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.**

Dalam hal Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya, tata cara penyerahan PSU diatur sebagai berikut :

- a. apabila berdasarkan hasil pendataan dari Tim verifikasi terdapat PSU yang diterlantarkan Pengembang dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Ketua Tim Verifikasi dapat mengajukan nota dinas kepada Bupati untuk dilakukan verifikasi dan penguasaan aset terhadap PSU yang ditinggalkan Pengembang;
- b. Bupati menugaskan Tim Vertifikasi untuk memproses perolehan hak atas tanah PSU yang belum diserahkan secara administrasi namun ditelantarkan Pengembang, sesuai hukum yang berlaku;
- c. Ketua Tim Vertifikasi menugaskan kepada Sekretaris Tim Verifikasi untuk berkoordinasi dengan anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap PSU yang akan dikuasakan asetnya kepada Pemerintah Daerah, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
- d. Tim Verifikasi mengundang perwakilan warga, Kepala Desa dan Camat terkait untuk membahas terhadap PSU yang akan dikuasakan asetnya kepada Pemerintah Daerah dilanjutkan dengan pengecekan, pematokan dan penggambaran kondisi PSU di lapangan, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk :
  - 1) penandatanganan surat keterangan status tanah PSU oleh Kepala Desa mengetahui Camat setempat yang isinya memuat:
    - a) tanah tersebut telah terdaftar atau belum terdaftar dalam buku C desa;
    - b) tanah tersebut pernah atau belum pernah didaftarkan oleh pihak manapun pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya;
    - c) tanah tersebut telah dikuasai dan tercatat sebagai aset tetap dalam daftar inventaris Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya;
    - d) tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dipersengketakan pihak lain.
  - 2) penandatanganan berita acara hasil pemeriksaan lapangan oleh tim verifikasi penyerahan PSU.
- e. Tim Verifikasi mengundang perwakilan warga, Kepala Desa dan Camat terkait guna :
  - 1) pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi PSU;
  - 2) penyiapan konsep berita acara verifikasi administrasi;
  - 3) konsep surat pernyataan penguasaan aset terhadap PSU yang akan dilakukan pengambilan sepihak oleh Pemerintah Daerah.



- f. berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan lapangan dan surat keterangan dari desa terhadap status lahan PSU yang ditinggalkan oleh Pengembang, Tim Verifikasi menandatangani Berita Acara Verifikasi Administrasi;
- g. selanjutnya dari hasil verifikasi administrasi, sebelum dilaporkan kepada Ketua Tim Verifikasi, Anggota Tim Verifikasi membuat Berita Acara kesepakatan terhadap PSU yang akan dikuasakan asetnya oleh Pemerintah Daerah;
- h. Berita Acara verifikasi administrasi dan berita acara kesepakatan anggota tim verifikasi administrasi menjadi dasar Ketua Tim Verifikasi mengeluarkan surat pernyataan penguasaan aset oleh Pemerintah Daerah terhadap PSU yang telah ditinggalkan oleh Pengembang;
- i. isi surat pernyataan penguasaan aset sebagaimana dimaksud di atas memuat sekurang-kurangnya pernyataan :
  - 1) bahwa tanah yang dimohon telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah;
  - 2) bahwa tanah tersebut telah dipergunakan/dimanfaatkan untuk PSU;
  - 3) bahwa tanah yang dimohon telah tercatat sebagai aset tetap dalam daftar inventaris Pemerintah Daerah Kabupaten Tasikmalaya;
  - 4) bahwa tanah yang dimohon tidak dalam keadaan sengketa baik batas maupun penguasaannya /kepemilikannya.
- j. atas dasar surat pernyataan penguasaan aset dari Ketua Tim Verifikasi, Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah membuat surat pengantar permohonan penerbitan sertifikat hak pakai kepada Kantor Pertanahan melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset;
- k. setelah Berita Acara verifikasi administrasi ditandatangani, asli Berita Acara verifikasi administrasi, asli surat pernyataan penguasaan aset dan fotokopi sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah atas PSU yang akan diserahkan disimpan oleh Sekretaris Tim Verifikasi;
- l. untuk keperluan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD), Sekretaris Tim Verifikasi menyampaikan asli dan fotokopi dokumen yang terkait dengan penyerahan PSU kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Aset.

BUPATI TASIKMALAYA,



ADE SUGIANTO

LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA

NOMOR : 25 TAHUN 2020

TENTANG : TATA CARA PERENCANAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK

## **TATA CARA PENGESAHAN RENCANA TAPAK**

### **1. JENIS KEGIATAN YANG WAJIB MENDAPATKAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK**

Kegiatan yang wajib mendapat pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) dari Pemerintah Daerah adalah :

- a. Perumahan, terdiri dari :
  - 1) hunian rumah deret/perumahan;
  - 2) hunian rumah susun;
- b. Non perumahan, terdiri dari :
  - 1) perdagangan/komersial dan jasa;
  - 2) perkantoran;
  - 3) pendidikan;
  - 4) industri;
  - 5) pergudangan; dan
  - 6) rekreasi / pariwisata.

### **2. PERSYARATAN PENGAJUAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK**

Setiap orang atau badan mengajukan permohonan Rencana Tapak (*Site Plan*) secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan untuk kegiatan perumahan dan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Tata Ruang untuk kegiatan non perumahan. Permohonan pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) diajukan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

- a. surat permohonan pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*);
- b. fotokopi rekomendasi yang telah diperoleh;
- c. gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) yang dibuat dan ditandatangani oleh pemohon; dan
- d. surat pernyataan menyediakan lahan pemakaman, jika lokasi pemakaman di luar kawasan perumahan.

Gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) sekurang-kurangnya berisi :

- a. tata letak kavling;
- b. jaringan jalan;
- c. jaringan drainase;
- d. jaringan air limbah, jika menggunakan sistem off site;
- e. titik pembuangan sampah;
- f. sarana pertamanan dan ruang terbuka;

- g. sarana penerangan jalan umum;
- h. jaringan transportasi, jika dipersyaratkan;
- i. jaringan pemadam kebakaran, jika dipersyaratkan; dan
- j. sarana lainnya yang ditentukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) secara umum memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. nama objek Rencana Tapak dan lokasi;
- b. nama perusahaan dan alamat;
- c. peta orientasi lokasi, arah mata angin dan skala;
- d. legenda peta;
- e. pemanfaatan ruang/jenis kegiatan;
- f. nama pemohon, nama pemeriksa dan nama yang menyetujui;
- g. nomor Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi/IPPT dan Izin Lokasi; dan
- h. tanda tangan pejabat yang berwenang.

Untuk gambar tata letak memuat juga hal-hal khusus sebagai berikut :

- a. perencanaan tata bangunan meliputi denah, tampak depan dan tampak samping bangunan, kecuali untuk bangunan fungsi hunian deret;
- b. perencanaan tata kavling khusus untuk bangunan fungsi hunian deret;
- c. sirkulasi yang menggambarkan akses keluar masuk dengan penampang jalannya;
- d. penataan parkir;
- e. perencanaan penempatan titik penerangan jalan umum;
- f. perhitungan luas lahan dan prosentasenya untuk lahan efektif beserta PSU-nya; dan
- g. titik tempat sampah beserta penampangnya.

Untuk gambar peta jaringan drainase memuat juga hal-hal khusus sebagai berikut :

- a. arah aliran dan penampang saluran drainase;
- b. bak kontrol dan atau folder;
- c. kolam retensi jika diperlukan; dan
- d. penempatan bak kontrol dan kolam resapan khusus untuk fungsi bangunan perumahan.

Untuk gambar peta jaringan air limbah memuat juga hal-hal khusus sebagai berikut :

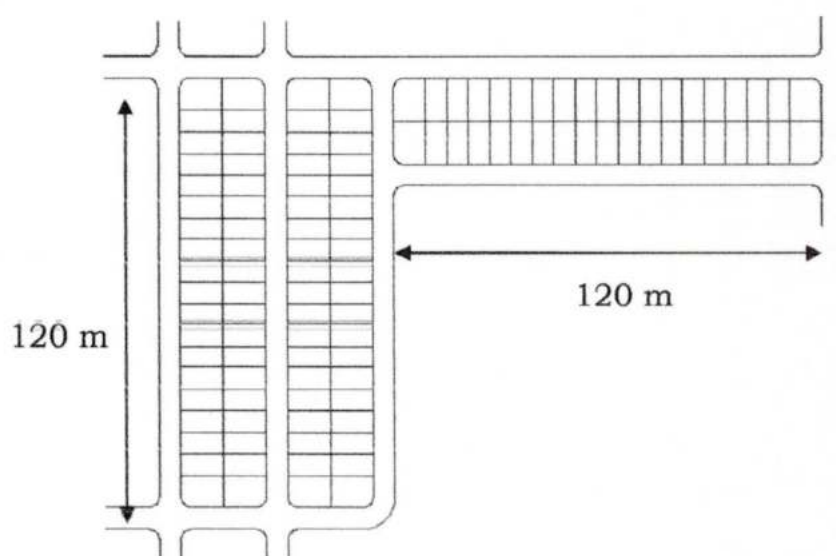
- a. titik *septic tank* beserta penampangnya;
- b. titik sumur resapan beserta penampangnya; dan
- c. titik IPAL beserta penampangnya.

Rencana Tapak (*Site Plan*) dicetak pada kertas HVS ukuran A1 dengan skala peta yang disesuaikan dengan ukuran kertas. Luasan lahan pada Rencana Tapak harus sama dengan luas lahan yang ada di dokumen Rekomendasi BKPRD, Fatwa Rencana Pengarahan Lokasi/IPPT dan/atau Izin Lokasi.

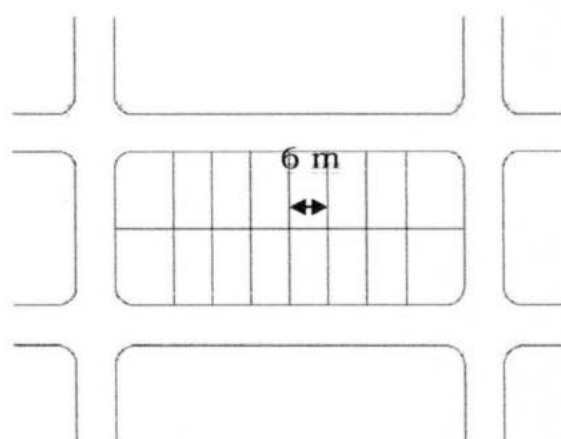
Untuk jenis kegiatan selain memenuhi persyaratan sebagaimana tersebut di atas juga memenuhi ketentuan khusus sebagai berikut :

- a. kegiatan hunian rumah deret/perumahan, meliputi :
- 1) luas kavling minimum 60 m<sup>2</sup> dan maksimum 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) lebar muka kavling minimum 6 m;
  - 3) panjang deretan kavling maksimum 120 m;
  - 4) bagian kavling yang tertutup bangunan rumah maksimum 60 % (enam puluh per seratus) dari luas kavling;
  - 5) luas bangunan minimum 36 m<sup>2</sup>;
  - 6) koefisien lantai bangunan 1 sampai dengan 2.

Gambar 1  
Panjang Deret Kavling Maksimal



Gambar 2  
Lebar Muka Kavling Minimal



- 7) lokasi sarana RTH dan sarana sosial harus mudah dijangkau oleh penghuni perumahan, bukan merupakan lahan sisa, dapat dimanfaatkan oleh penghuni;
  - 8) sarana RTH/taman ditanami pohon pelindung dan tidak dapat dialihfungsikan;
  - 9) setiap kavling harus dilengkapi dengan tempat pembuangan sampah, septictank, sumur resapan dan pohon buah;
  - 10) Rencana Tapak (*Site Plan*) menjadi dasar pemecahan kavling; dan
  - 11) pemecahan kavling yang tidak memerlukan Rencana Tapak yaitu lahan yang didapat dari tanah waris sesuai jumlah ahli waris dan lahan yang akses jalan masuknya tidak bisa dilalui oleh kendaraan roda empat.
- b. kegiatan hunian rumah susun, meliputi:
- 1) pembangunan rumah susun harus memperhatikan faktor-faktor kenyamanan, kesehatan, ekonomis, efisien, keamanan dan disesuaikan dengan perencanaan menyeluruh dari perencanaan lingkungan rumah susun;
  - 2) rumah susun harus dilengkapi sarana lingkungan yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, termasuk sarana perniagaan, sarana ibadah, sarana kesehatan, sarana pemerintahan dan pelayanan umum serta pertamanan;
  - 3) dilengkapi dengan sarana parkir minimal 1 SRP tiap satu unit/kamar;
  - 4) dilengkapi dengan akses jalan masuk untuk kendaraan pemadam kebakaran, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, dan jaringan-jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat pewadahan sampah, tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan listrik, generator listrik, gas, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, yang memenuhi persyaratan teknis; dan
  - 5) mempergunakan fasilitas air bersih yang dikelola oleh lingkungan, swasta maupun yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Air Minum Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya apabila telah tersedia jaringan.
- c. kegiatan perdagangan/komersial dan jasa, meliputi :
- 1) pendirian pasar tradisional wajib menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 (seratus) meter persegi luas lantai penjualan;
  - 2) pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern termasuk minimarket wajib menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 (enam puluh) meter persegi luas lantai penjualan;
  - 3) pendirian hotel wajib menyediakan areal parkir paling sedikit 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 2 (dua) unit kamar hotel;

- 4) lahan parkir dalam 1 (satu) persil dimanfaatkan menjadi tempat parkir bersama dan tidak boleh di pagar; dan
  - 5) untuk semua kegiatan perdagangan dan jasa, ruang terbuka hijau (RTH) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. kegiatan perkantoran, meliputi :
- 1) perkantoran harus dilengkapi dengan sarana parkir minimal 1,5 SRP tiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai;
  - 2) lahan parkir dalam 1 (satu) persil dimanfaatkan menjadi tempat parkir bersama dan tidak boleh di pagar;
  - 3) perkantoran dilengkapi dengan pedestrian, sistem pemadam kebakaran, tempat ibadah dan pos keamanan; dan
  - 4) ruang terbuka hijau ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- e. kegiatan industri, meliputi :
- 1) kemiringan lereng yang sesuai untuk kegiatan industri berkisar 0% (nol per seratus) - 25% (dua puluh lima per seratus), pada kemiringan lebih besar 25% (dua puluh lima per seratus), sampai dengan 45% (empat puluh lima per seratus), dapat dikembangkan kegiatan industri dengan perbaikan kontur, ketinggian tidak melebihi 1.000 m dpl ;
  - 2) bebas genangan, dekat dengan sumber air drainase baik sampai sedang;
  - 3) lokasi berada pada kecenderungan minimum arah angin yang menuju pada permukiman penduduk;
  - 4) dapat menunjang konstruksi bangunan, tidak berada di daerah rawan bencana longsor;
  - 5) kavling industri maksimal 70% (tujuh puluh per seratus);
  - 6) luas jalan dan saluran 8% (delapan puluh per seratus) - 12 % (dua belas per seratus), terdapat jalan primer dan jalan sekunder, perkerasan jalan minimal 7m;
  - 7) luas ruang terbuka hijau minimal 10% (sepuluh lima per seratus), dapat berupa jalur hijau (*green belt*) dan taman;
  - 8) dapat berupa kantin, *guest house*, tempat ibadah, fasilitas olahraga, tempat pengolahan air bersih, gardu induk, rumah telekomunikasi dan lain-lain;
  - 9) akses jalur evakuasi; dan
  - 10) sarana pendukung lainnya.
- f. kegiatan pergudangan, meliputi :
- 1) menyediakan sarana parkir;
  - 2) menyediakan ruang terbuka hijau;
  - 3) kegiatan bongkar muat;
  - 4) penyediaan tempat sampah sementara;
  - 5) penyediaan hidran;

- 6) akses jalur evakuasi; dan
- 7) sarana pendukung lainnya.
- g. kegiatan pendidikan dan/atau pariwisata ketentuan khususnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **3. TATA CARA PENGAJUAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK**

Tata cara pengajuan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi :

- a. pemohon mengajukan permohonan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan melampirkan persyaratan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi sesuai kewenangannya;
- b. terhadap permohonan sebagaimana dimaksud di atas, dilakukan pemeriksaan administrasi terhadap kelengkapan persyaratan pengajuan Rencana Tapak (*Site Plan*);
- c. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administrasi, selanjutnya dilakukan registrasi dan dibuatkan tanda terima berkas;
- d. setelah berkas didaftarkan, dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh Tim Teknis pada rapat pembahasan antara tim teknis dengan pengembang, dilanjutkan dengan peninjauan lapangan (*survei*);
- e. rapat pembahasan dihadiri oleh Tim Teknis yang ditunjuk oleh Perangkat Daerah yang membidangi sesuai dengan kewenangannya, serta penanggungjawab teknis dari pihak pengembang;
- f. hasil peninjauan lapangan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Peninjauan Lapangan;
- g. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan teknis dan peninjauan lapangan diperlukan perbaikan terhadap Rencana Tapak (*Site Plan*) yang diajukan pemohon, Tim Teknis menyampaikan kepada pemohon;
- h. pemohon yang telah memperbaiki Rencana Tapak (*Site Plan*) menyampaikan perbaikan Rencana Tapak (*Site Plan*) kepada Tim Teknis;
- i. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan teknis dan peninjauan lapangan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang diajukan telah sesuai dengan ketentuan, Tim Teknis mengeluarkan Rekomendasi;
- j. berdasarkan rekomendasi dari Tim Teknis, Rencana Tapak (*Site Plan*) disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi sesuai dengan kewenangannya.

### **4. PERUBAHAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)**

Rencana Tapak yang telah disahkan dapat diubah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. penambahan luas lahan, sesuai dengan fatwa rencana pengarahan lokasi;
- b. perubahan bentuk dan luasan kavling;
- c. penambahan atau pengurangan bangunan;
- d. perubahan nama objek; dan

- e. perubahan dan penggantian lahan PSU, setelah mendapatkan persetujuan dari warga masyarakat dan tim teknis, yang lokasinya terintegrasi dengan lokasi sebelumnya.

Tata cara pengajuan perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) mengacu pada ketentuan pengajuan pengesahan Rencana Tapak dengan disertai Rencana Tapak (*Site Plan*) asli yang telah diperoleh sebelumnya.

#### **5. JANGKA WAKTU PENGESAHAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)**

Jangka waktu pengesahan ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak pemohon mengajukan permohonan. Apabila pada saat pemeriksaan teknis dan peninjauan lapangan Rencana Tapak (*Site Plan*) perlu dilakukan perbaikan, jangka waktu pengesahan ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak pemohon menyerahkan kembali hasil perbaikan.

BUPATI TASIKMALAYA,



ADE SUGIANTO