



WALIKOTA CIMAHI

PERATURAN WALIKOTA CIMAHI

Nomor : 1 Tahun 2008.

TENTANG :

RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN (KHUSUS CIMAHI MALL)

WALIKOTA CIMAHI,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memenuhi standar administratif pembangunan Cimahi Mall sejalan dengan meningkatkan daya guna dan fungsi guna tanah sehingga memenuhi penyediaan kebutuhan pokok masyarakat akan perumahan dan kebutuhan kawasan lainnya, khususnya kawasan pusat perdagangan atau Central Bussiness District yang berwawasan lingkungan;
- b. bahwa dalam upaya menciptakan ketertiban kehidupan, khususnya di lingkungan kawasan pusat perdagangan Cimahi Mall serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan maupun para pengguna pada satuan dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan b di atas, perlu ditetapkan dengan Peraturan Walikota;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
5. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Cimahi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4116);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);

7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372)
10. Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 1 Tahun 2003 tentang Kewenangan Kota Cimahi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Daerah Kota Cimahi Tahun 2003 Nomor 1 Seri D);
11. Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 32 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi (Lembaran Daerah Kota Cimahi Tahun 2003 Nomor 32 Seri E);

Memperhatikan : Kesepakatan Kerjasama antara Pemerintah Kota Cimahi dengan PT. Bumi Kencana Indah Nomor : ^{180/07-Perj/2003}~~008/Perj/BKI/VII/03~~ , tanggal 17 Juli 2003, tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pusat Perdagangan Cimahi Mall Beserta Fasilitas Penunjangnya;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA CIMAHI TENTANG RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN (KHUSUS CIMAHI MALL).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota Cimahi ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Cimahi.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Cimahi.
3. Dinas terkait Adalah Dinas Daerah yang secara khusus menangani sesuai bidangnya.
4. Penyelenggara Pembangunan adalah Badan Usaha Milik Swasta (PT. Bumi Kencana Indah) yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, sebagai kelanjutan pelaksanaan dari Kesepakatan kerjasama dengan Pemerintah Kota Cimahi.
5. Rumah susun (Khusus Cimahi Mall) adalah satu kesatuan pusat perdagangan Cimahi Mall beserta fasilitas penunjangnya berlokasi di jalan gandawijaya Cimahi, merupakan kesatuan sistem pembangunan yang dilaksanakan pada tanah dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda secara mandiri terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
6. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan hak unit pertokoan, pemisahan hak satuan-satuan pusat perdagangan Cimahi Mall atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama dengan rincian pembagian yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai proporsional.

7. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan lainnya yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
8. Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai ijin usaha dari penyelenggara pembangunan, ijin lokasi peruntukannya, ijin mendirikan bangunan serta ijin layak huni/pakai yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

BAB II

PENGATURAN DAN PEMBINAAN

Pasal 2

Arah Kebijaksanaan

- (1). Pengaturan dan pembinaan pusat pertokoan Cimahi Mall merupakan strategi rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan yang direncanakan oleh Pemerintah Kota Cimahi, diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan yang fungsional bagi pengembangan daerah untuk kepentingan rakyat banyak.
- (2). Pengaturan dan pengembangan sebagaimana dalam ayat (1) dimaksudkan untuk :
 - a. mendukung konsepsi tata ruang berkaitan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal.
 - b. meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan sehingga dapat bermanfaat secara maksimal.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan persyaratan administratif pembangunan, ijin layak huni/pakai, pemilikan satuan unit pertokoan, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.

Pasal 4

Wewenang dan Tanggungjawab

Pengaturan dan pembinaan pusat pertokoan Cimahi Mall dimaksud agar menyesuaikan dengan karakteristik lokal berhubungan dengan tata ruang kota/daerah yang menjadi wewenang dan tanggungjawab Pemerintah Kota Cimahi.

BAB III

PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF

Pasal 5

- (1). Penyelenggara pembangunan wajib mempersiapkan struktur bangunan, kenyamanan, keamanan, kesehatan, keselamatan dan lainnya yang berhubungan dengan rancang bangun, pintu/tangga darurat, saluran air, jaringan kabel, perparkiran dan lainnya yang memenuhi persyaratan kualitas dan kuantitas, sebagai kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.
- (2). Penyelenggara Pembangunan wajib merencanakan secara detail dan dibangun dengan struktur komponen dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

- (3). Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan unit pertokoan atas satuan serta bagian-bersama, benda-bersama dalam bentuk gambaran yang jelas dan mudah dimengerti dan uraian yang disahkan oleh Instansi yang berwenang dengan memberikan kejelasan atas :
- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan untuk perseorangan secara terpisah serta nilai perbandingan proporsional, berupa rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan batasan secara vertikal dan horizontal dari unit pertokoan yang dilakukan dengan pembuatan gambaran yang disahkan oleh Pemerintah Kota Cimahi.
 - b. Batas dan uraian yang jelas atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama serta besarnya bagian maupun luasan yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing unit pertokoan.

Pasal 6

Penyelenggara Pembangunan wajib memenuhi persyaratan administrasi.

BAB IV

PEMILIKAN DAN PENGELOLAAN

Pasal 7

Pembangunan rumah susun (Pertokoan Cimahi Mall) diselenggarakan diatas tanah hak pengelolaan (HPL), wajib menyelesaikan hak guna bangunan (HGB) induk diatas hak pengelolaan (HPL) serta mengajukan ijin sebelum melakukan pemecahan dan peralihan dalam satuan unit pertokoan .

Pasal 8

Pemilikan

- (1). Pemilikan atas unit pertokoan dalam bentuk hak guna bangunan (HGB) dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama didasarkan atas besarnya bagian, luasan maupun nilai yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing unit pertokoan.
- (2). Gambaran pemilikan atas unit pertokoan meliputi pemilikan perseorangan yang dapat digunakan dan dimanfaatkan secara terpisah merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding namun ditarik batasan secara vertikal dari masing-masing lantai sampai langit-langit secara fungsional.
- (3). Pemilikan atas unit pertokoan wajib mendaftarkan hak kepada dinas terkait dengan menyampaikan akta peralihan, sertifikat dan kewajiban lainnya yang diperlukan.

Pasal 9

Pengelolaan

- (1). Pengelolaan rumah susun (Pertokoan Cimahi Mall) meliputi kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial, pengamanan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- (2). Pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi tugas :
 - a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, kenyamanan serta perbaikan lingkungannya yang menjadi bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
 - b. memelihara ketertiban atas keamanan dan penggunaan yang menjadi bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama sesuai dengan peruntukannya.

- c. mengusulkan peruntukan dan menyampaikan laporan secara berkala kepada dinas terkait disertai permasalahan dan usulan penanggulangannya.

BAB V

KETENTUAN LAIN

Pasal 10

Ketentuan-ketentuan lain yang belum diatur dalam peraturan ini diwajibkan menyesuaikan dan memenuhi peraturan perundang-undangan serta ketentuan lain yang berlaku.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Cimahi.

Ditetapkan di : Cimahi
pada tanggal : 16.01.2008



Ir. H. M. ITOC TOCHIJA. MM.