



WALIKOTA PONTIANAK
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN WALIKOTA PONTIANAK
NOMOR 24 TAHUN 2016

TENTANG

PEYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PONTIANAK,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan dan rumah susun yang sehat, aman, terjangkau, harmonis, wilayah Kota Pontianak diperlukan pembangunan penyediaan perumahan dan permukiman;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan, maka penyediaan perumahan dapat pula diarahkan melalui pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2756);
3. 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 2403);

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);

16. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak 2013 – 2033 (Lembaran Daerah Kota Pontianak Tahun 2013 Nomor 2);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pontianak.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Walikota adalah Walikota Pontianak.
4. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pontianak.
5. Dinas adalah Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Perumahan Kota Pontianak.
6. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman dipertanian, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian berlantai 1 (satu) atau 2 (dua).
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
13. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup berupa kawasan perkotaan di luar kawasan lindung, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
14. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat;

15. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
16. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
17. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
18. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
19. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
20. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
21. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
22. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
23. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
24. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
25. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
26. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
27. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
28. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
29. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah dan satuan rumah susun umum.

30. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
31. Perumahan tidak bersusun adalah berupa kelompok bangunan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian berlantai 1 (satu) atau dua.
32. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
33. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
34. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
35. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
36. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
37. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
38. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
39. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
40. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
41. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
42. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
43. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
44. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
45. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

46. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
47. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
48. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
49. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
50. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
51. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
52. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
53. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsional (NPP) nya dalam bentuk gambar (strata drawing) dan uraian.
54. Laik Fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
55. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
56. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
57. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
58. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
59. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
60. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Walikota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
61. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari perusahaan pembangunan/pengembang/pelaku pembangunan untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Kota Pontianak.

62. 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 perusahaan pembangunan / pengembang/pelaku pembangunan kepada Pemerintah Kota Pontianak.
63. Pembangunan fasilitas komersial perdagangan adalah kegiatan pembangunan gedung yang diperuntukan untuk kegiatan perdagangan, mal, atau kegiatan sejenis.
64. Sarana rekreasi adalah tempat untuk kegiatan fisik seperti olah raga dan bentuk-bentuk permainan lain yang banyak memerlukan pergerakan fisik.
65. Kawasan Perumahan adalah kawasan tempat pemanfaatannya untuk perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
66. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
67. Ruang terbuka adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan.
68. Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RTHKP adalah bagian dari ruang terbuka suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi, dan estetika.
69. RTHKP Publik adalah RTHKP yang penyediaan dan pemeliharaannya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
70. RTHKP Privat adalah RTHKP yang penyediaan dan pemeliharaannya menjadi tanggungjawab pihak/lembaga swasta, perseorangan dan masyarakat yang dikendalikan melalui izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Daerah.
71. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disebut TPU adalah lahan siap bangun yang diperuntukkan bagi pemakaman.
72. Rencana tapak (*site plan*) adalah peta atau gambaran rencana teknis sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
73. Pembangunan perumahan horizontal adalah kegiatan pembangunan yang dibuat kavling-kavling terpisah sesuai rencana tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
74. Pembangunan perumahan vertikal adalah kegiatan pembangunan yang dibuat di atas kawasan/kavling dengan konstruksi di atas tiga tingkat/lantai atau lebih yang meliputi rumah susun, apartemen, kondominium, rumah tinggal, dan sebutan lain untuk rumah hunian lainnya.
75. Pembangunan rumah dan toko atau rumah dan kantor selanjutnya disebut ruko/rukan adalah kegiatan pembangunan gedung komersial yang diperuntukan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya.
76. Lahan adalah luas areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan.
77. Lahan siap bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pembangunan di atasnya.
78. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.

79. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
80. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
81. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
82. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan.
83. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.
84. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan GSB adalah garis khayal yang ditarik dari pondasi bangunan terluar sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai/ danau dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dan yang tidak boleh dibangun.
85. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi Syarat standar sebagai suatu bangunan rumah.
86. Rumah Rusak ringan adalah rumah yang kondisi salah satu diantara tiga komponen rumah yaitu lantai (struktur bawah), dinding (struktur tengah), dan atapnya (struktur atas) rusak atau tidak layak.
87. Rumah Rusak sedang adalah rumah yang kondisi dua diantara tiga komponen rumah yaitu lantai (struktur bawah), dinding (struktur tengah) , dan atapnya (struktur atas) rusak atau tidak layak.
88. Rumah Rusak berat adalah rumah yang kondisi ketiga komponen rumah yaitu lantai (struktur bawah), dinding (struktur tengah), dan atapnya (struktur atas) rusak atau tidak layak.
89. Peningkatan kualitas rumah adalah kegiatan memperbaiki/mengganti komponen rumah dan/atau memperluas rumah untuk meningkatkan dan/atau memenuhi syarat/standar rumah layak huni.
90. Rencana Anggaran Biaya yang selanjutnya disingkat RAB adalah rincian biaya yang akan digunakan untuk mendanai komponen rumah tim kegiatan perbaikan rumah.
91. Data rinci penerima bantuan (by name by address) adalah data yang memuat informasi kriteria subjek dan objek calon penerima bantuan perbaikan rumah.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP Pasal 2

Maksud ditetapkannya Peraturan Walikota ini adalah sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah, pengembang dan setiap orang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Pontianak.

Pasal 3

Tujuan ditetapkannya Peraturan Walikota ini adalah :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

- c. mendayagunakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. menunjang pembangunan dibidang ekonomi, social dan budaya;
- e. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan serta berwawasan lingkungan.

Pasal 4

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini adalah:

- a. penyelenggaraan perumahan;
- b. persyaratan pembangunan;
- c. waktu pelayanan perizinan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. petugas teknis;
- f. system informasi;
- g. penyelenggaraan pembangunan rumah susun;
- h. penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan;
- i. perencanaan, pembangunan dan jenis-jenis prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman;
- j. penyediaan dan penyerahan prasarana umum perumahan, permukiman dan rumah susun;
- k. verifikasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan;
- l. hak, kewenangan dan tanggung jawab pengelolaan prasarana umum yang telah diserahkan;
- m. pelaporan;
- n. pembinaan dan pengawasan;
- o. pembiayaan prasarana umum;
- p. sanksi administratif;
- q. ketentuan peralihan; dan
- r. ketentuan penutup.

BAB III PENYELENGGARAAN PERUMAHAN Bagian Kesatu Jenis, Bentuk dan kelas Rumah Pasal 5

- (1) Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - a. rumah komersial;
 - b. rumah umum;
 - c. rumah swadaya;
 - d. rumah khusus; dan
 - e. rumah negara/daerah.
- (2) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- (3) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

- (4) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (6) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kota sesuai dengan kewenangannya.
- (7) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 6

- (1) Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.

Pasal 7

- (1) Kelas rumah dibedakan berdasarkan kelas tapak rumah yang berkaitan pada harga pembuatan rumah.
- (2) Kelas rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah sederhana;
 - b. rumah menengah; dan
 - c. rumah mewah.

Bagian Kedua

Perencanaan dan perancangan rumah

Pasal 8

- (1) Perencanaan Perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- (2) Perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:
 - a. penetapan kebutuhan / kekurangan rumah;
 - b. penyiapan dan pengesahan rencana tapak (site plan) rumah.
 - c. penetapan penyediaan jumlah, jenis dan bentuk perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. penetapan zonasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - e. penetapan lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Penetapan kebutuhan/kekurangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan perencanaan induk penataan perumahan dan kawasan permukiman dalam kota.
- (4) Penetapan kebutuhan/kekurangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah termasuk segala aspek berkenaan dengan kenyamanan ekologis lingkungan tinggal.

- (5) Penyiapan dan pengesahan rencana tapak (site plan) rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, disiapkan oleh pelaku pembangunan dan disahkan oleh Kepala Dinas, pembangunan dapat dilaksanakan setelah izin membangun dikeluarkan.
- (6) Penetapan penyediaan jumlah, jenis dan bentuk perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan serta berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.

Pasal 9

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.

Bagian Ketiga Penetapan Lokasi Pasal 10

- (1) Lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi persyaratan:
 - a. pembangunan perumahan harus mempunyai akses menuju Pusat Pelayanan Kota (PPK) dan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK).
 - b. akses sebagaimana dimaksud pada huruf a, terdiri dari sistem jaringan prasarana perumahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
 - c. sistem jaringan prasarana perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf a terhubung dengan sistem jaringan prasarana kota
 - d. pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian dan selain fungsi hunian diatur sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
 - e. sesuai dengan rencana pengembangan kota;
 - f. sesuai peruntukan, rencana tata ruang dan tata guna tanah serta rencana detail yang ada;
 - g. saluran pembuangan dapat menjangkau sistem jaringan dan drainase kota;
 - h. mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
 - i. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
 - j. memiliki sumber sendiri atau dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
 - k. bebas banjir;
 - l. bebas dari ancaman bencana; dan
 - m. tingkat kemiringan/kelandaian lokasi tidak boleh melebihi 45 derajat atau yang berpotensi menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang, terkecuali mendapat izin khusus dari Walikota.
- (2) Kesesuaian terhadap rencana peruntukan lahan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
 - a. rencana peruntukan lahan yang berada pada perumahan atau pemukiman; dan
 - b. rencana teknis peruntukan lahan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan koefisien dasar dan lantai bangunan setempat.

- (3) Dalam hal lokasi perumahan dan kawasan permukiman belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, maka pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Pembangunan Rumah dan Perumahan
Paragraf Kesatu
Umum

Pasal 11

- (1) Khusus bagi rumah/ perumahan MBR yang mendapatkan bantuan subsidi dari Pemerintah, baik untuk pembangunan baru maupun bangunan lama termasuk perluasan rumah sampai dengan type 36 m² atau menurut ukuran batasan subsidi yang ditentukan pemerintah, baik yang dimohonkan perorangan maupun oleh badan hukum tidak dipungut retribusi IMB.
- (2) Dinas mensosialisasikan dan menyusun rencana pelaksanaan pencapaian Standar Pelayanan Minimal bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Setiap orang wajib menyelenggarakan pembangunan perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
- (4) Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana telah ditentukan peraturan Perundangan.
- (5) Badan hukum yang membangun Lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah terkecuali dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan Kaveling tanah matang ukuran kecil.
- (6) Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.
- (7) Orang perseorangan dilarang membangun Lingkungan Siap Bangunan.

Paragraf Kedua
Perumahan dengan hunian berimbang

Pasal 12

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang
- (2) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.

Pasal 13

- (1) Pembangunan perumahan skala besar lebih dari 10 (sepuluh) hektar dalam 1 (satu) bangunan dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
- (2) Perbandingannya meliputi satu rumah mewah, dua rumah menengah dan tiga rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 14

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.

BAB IV PERSYARATAN PEMBANGUNAN Bagian Kesatu Umum Pasal 15

Pelaku pembangunan wajib memenuhi persyaratan pembangunan yang meliputi persyaratan, teknis, administrasi, tata ruang dan ekologis.

Bagian Kedua Persyaratan Administrasi Pasal 16

- (1) Pelaku pembangunan wajib membangun sesuai dengan rencana tapak (site plan).
- (2) Khusus untuk pembangunan perumahan dengan kategori bangunan rendah (ketinggian bangunan sampai dengan 12 meter) di lokasi sesuai dengan fungsi jalan lokal/lingkungan, pelaku pembangunan wajib menyediakan lahan pada lahan matang/siap bangun perumahan peruntukan khusus prasarana umum paling sedikit 30% (tiga puluh lima perseratus) dari luas lahan yang dikuasai sebagaimana tertera pada rencana tapak (site plan) dan tidak dapat dialih fungsikan untuk kegiatan lainnya.
- (3) Alokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk didalamnya terdapat 5% diperuntukkan bagi ruang terbuka hijau Publik, dan paling sedikit 2% diantaranya berupa lahan Prasarana Umum (diluar jalan umum) yang menyatu.
- (4) Pemenuhan kebutuhan lahan untuk keberadaan minimal PSU dalam perumahan dan kawasan permukiman pada prinsipnya tetap berpedoman pada Standar Nasional Indonesia.
- (5) Alokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dituangkan/digambarkan pada rencana tapak (siteplan).
- (6) Pada pembangunan perumahan dengan ketinggian tertentu dan berada di fungsi jalan tertentu berlaku ketentuan koefisien dasar bangunan maksimum, koefisien luas bangunan maksimum, koefisien dasar harga minimum dan tata bangunan sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (7) rencana tapak (site plan) sebagaimana dimaksud pada ayat (5) di sahkan oleh instansi teknis berwenang.

- (8) Perubahan rencana tapak (site plan) wajib mendapatkan pengesahan kembali dari instansi teknis berwenang.
- (9) Rencana tapak/ site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi:
- a. peta lokasi, alamat perumahan;
 - b. jenis fungsi jalan terdekat dari Keberadaan lokasi perumahan(arteri, kolektor, lokal/lingkungan);
 - c. golongan tinggi Bangunan perumahan (Tinggi, sedang, rendah);
 - d. tingkat kepadatan lokasi bangunan (Tinggi, sedang, rendah);
 - e. luas tanah (sama dengan luas sertifikat);
 - f. luas masing-masing Kavling rumah;
 - g. besaran garis sepadan bangunan;
 - h. besaran koefisien dasar bangunan maksimal dan koefisien dasar bangunan terpakai;
 - i. besaran koefisien luas bangunan;
 - j. luas jalan;
 - k. luas ruang terbuka hijau;
 - l. luas, keberadaan dan komposisi prasarana umum;
 - m. rencana drainase, antisipasi banjir, kebakaran, longsor, bencana alam/ bukan alam lainnya;
 - n. tempat pembuangan sampah dan pengelolaan sampah (upaya pemantauan dan pengelolaan lingkungan ekologis) serta antisipasi kerjadinya dampak negatif terhadap lingkungan sosial, biologis dan ekologis sekitar perumahan;
 - o. rencana tapak dari sisi atas, potongan rumah sisi depan dan samping bangunan;
 - p. penanggung jawab teknis dan administrasi;
 - q. pemilik perumahan adalah pemilik sertifikat atau penguasa lahan atau kuasa persetujuan rancang dan bangun perumahan;
 - r. peruntukan lahan (sesuai dengan surat keterangan rencana kota dan surat keterangan pemanfaatan ruang);
 - s. informasi kelancaran akses lalu lintas (jika ditentukan dalam surat keterangan pemanfaatan ruang); dan
 - t. informasi kewajiban lainnya yang diperlukan.
- (10) Rencana tapak (site plan) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh perencana perumahan.
- (11) Perencana perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) adalah orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memiliki Izin dari Walikota.
- (12) Persyaratan pengesahan rencana tapak (site plan) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan mengajukan surat permohonan ditujukan kepada Kepala Dinas, dengan melampirkan foto copy:
- a. Kartu Tanda Penduduk pemohon;
 - b. sertifikat tanah site plan;
 - c. asli persetujuan pemilik tanah, jika nama pemilik site plan berbeda dengan pemilik tanah bermaterai Rp.6.000,-;
 - d. surat keterangan rencana kota / City Advice Planning;
 - e. surat keterangan pemanfaatan ruang, jika luas area perumahan besarnya 0,5 Ha atau lebih;
 - f. surat keterangan bebas banjir atau Peil Banjir dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Pontianak;
 - g. surat keterangan pengelolaan sampah dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Pontianak;

- h. Dokumen Analisa Dampak Lingkungan atau Upaya Pengelolaan Lingkungan atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan dari Badan Lingkungan Hidup Kota Pontianak;
 - i. Surat Keterangan ketersediaan sumber dan/atau pengadaan pelayanan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Khatulistiwa;
 - j. Surat Keterangan bebas ancaman bencana terutama Longsor, Kebakaran, Banjir dari Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Pontianak;
 - k. Asli Site Plan yang akan di sahkan dan site plan lama jika permohonan revisi;
 - l. Amdal Lalin dari Dinas Perhubungan, jika lokasi perumahan bersentuhan langsung dengan titik arus lalu lintas kendaraan yang sangat sibuk dan akan menambah padat arus secara signifikan, atau menurut ketentuan yang berlaku; dan
 - m. Kartu Keanggotaan asosiasi pengembang perumahan Kota Pontianak.
- (13) Dalam hal pelaku pembangunan berasal dari luar Kota Pontianak, perlu mendapatkan rekomendasi dari asosiasi pengembang perumahan Kota Pontianak.
- (14) Rencana tapak (Site plan) disahkan oleh Kepala Dinas berdasarkan Berita Acara survey Lokasi oleh Petugas/ Tim Teknis.
- (15) Site plan yang disahkan disertai tapak rumah dan gambar/ potongan tiga sisi rumah (tampak atas, depan dan samping) untuk masing-masing type rumah , penampang dan drainase.

Pasal 17

- (1) Sebelum melaksanakan pembangunan rumah /perumahan, pelaku pembangunan wajib memiliki IMB.
- (2) Pelaku Pembangunan Perumahan Wajib mengurus IMB keseluruhan unit rumah atas rencana tapak (site plan) yang telah disahkan secara bersamaan.
- (3) Persyaratan untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan mengajukan surat permohonan ditujukan kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPM PPT):
- a. Untuk IMB perumahan baru (belum ada bangunan diatas tanah yang dimohonkan IMB):
 - 1) Surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman.
 - 2) Asli Rekomendasi Tim Ahli Bangunan (TAB) (jika menurut volumenya dipersyaratkan).
 - 3) Kartu Tanda Penduduk Pemohon.
 - 4) sertifikat tanah yang tidak dilegalisir sesuai aslinya.
 - 5) surat keterangan rencana kota atau City Advice Planning.
 - 6) rencana tapak (site plan) yang telah disahkan.
 - 7) surat keterangan pengelolaan sampah dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Pontianak.
 - 8) Dokumen Analisa Dampak Lingkungan atau Upaya Pengelolaan Lingkungan atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan dari Badan Lingkungan Hidup Kota Pontianak.
 - 9) surat keterangan ketersediaan sumber dan/atau pengadaan pelayanan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Khatulistiwa.

- 10) surat keterangan bebas ancaman bencana, terutama Longsor, kebakaran dan banjir dari Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Pontianak.
- b. Untuk IMB perumahan yang sudah ada bangunan diatas tanahnya;
 - 1) surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman.
 - 2) foto copy Kartu Tanda Penduduk Pemohon.
 - 3) foto copy sertifikat lokasi yang telah dilegalisir.
 - 4) foto copy rencana tapak (site plan) yang telah disahkan.
 - 5) foto bangunan/rumah yang akan diberikan izin.
 - 6) bangunan yang berdiri diatas 5 (lima) tahun.
 - 7) asli surat bukti mendapatkan dan/atau dukungan subsidi perumahan dari Bank penyalur kredit, bagi rumah yang akan mendapatkan IMB gratis.
 - c. Untuk balik nama IMB dan/atau IMB perluasan bangunan:
 - 1) surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman Pemerintah Kota Pontianak.
 - 2) foto copy Kartu Tanda Penduduk Pemohon.
 - 3) foto copy sertifikat lokasi IMB.
 - 4) asli IMB lama.
 - 5) foto bangunan/rumah yang akan diberikan izin.
 - d. IMB untuk perumahan yang diterlantarkan:
 - 1) foto copy Kartu Tanda Penduduk Pemohon,
 - 2) foto copy sertifikat lokasi IMB,
 - 3) Asli Surat Bukti mendapatkan dan/atau dukungan subsidi perumahan dari Bank penyalur kredit, bagi rumah yang akan mendapatkan IMB gratis.
 - 4) mengisi dan menyerahkan formulir yang disediakan.
- (6) IMB dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan Berita Acara hasil survey lapangan dan kajian teknis oleh Petugas/ Tim Teknis, kecuali telah melalui filter TAB.
 - (7) Setiap badan hukum yang merencanakan perumahan wajib memiliki Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) dan perseorangan wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perorangan dari Walikota.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis
Kepadatan Dan Tata Letak Bangunan
Pasal 18

Kepadatan bangunan dengan memperhitungkan optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 19

- (1) Tata letak bangunan menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan dengan memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah, kesehatan penghuni, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf Kesatu
Kelengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas
Pasal 20

Perumahan dan permukiman wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dapat melayani penghuninya.

Paragraf Kedua
Struktur, Komponen Dan Bahan Bangunan
Pasal 21

- (1) Pembangunan perumahan dilaksanakan dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular.
- (2) Struktur perumahan harus memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan vertikal maupun horizontal terhadap:
 - a. beban mati;
 - b. beban bergerak;
 - c. gempa, hujan, angin, banjir;
 - d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
 - e. daya dukung tanah;
 - f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal; dan
 - g. gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 merupakan kesatuan konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah dan tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur yang merupakan kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (3) Komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan bangunan.

Bagian Keempat
Persyaratan Ekologis

Pasal 23

- (1) Pembangunan sistem pengelolaan air limbah wajib dibuat menurut standar Nasional Indonesia (SNI), atau dalam bentuk sistem terpusat (komunal) dengan jaringan perpipaan.
- (2) Pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (3) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan AMDAL atau UKL-UPL atau SPPL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V
WAKTU PELAYANAN PERIZINAN

Pasal 24

Waktu penyelesaian permohonan Pengesahan Rencana Tapak (Site plan), IMB Perumahan dan Kawasan Permukiman, Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan, IMB Rumah Susun diberikan dalam jangka waktu paling lama masing-masing 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak permohonan disampaikan dengan persyaratan lengkap.

BAB VI
PENINGKATAN KUALITAS
Bagian Kesatu
Pemeliharaan dan Perbaikan

Pasal 25

- (1) Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan rumah dapat dilakukan oleh setiap orang.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mendata prasarana, sarana, dan utilitas umum dan melakukan fasilitasi guna mendapatkan bantuan pemerintah pusat dan provinsi.

Pasal 26

Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 27

Pemerintah Kota menetapkan Lokasi, kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Pasal 28

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

Pasal 29

Penanganan perumahan dan permukiman kumuh dilakukan dengan pola-pola penanganan:

- a. pemugaran;
- b. peremajaan; atau
- c. pemukiman kembali.

Pasal 30

Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni.

Pasal 31

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat terdampak.
- (2) Kualitas rumah, perumahan, dan permukiman yang diremajakan diwujudkan secara lebih baik dari kondisi sebelumnya.
- (3) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.

Pasal 32

- (1) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai kewenangannya dilakukan oleh Walikota.
- (3) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh Walikota dengan melibatkan peran masyarakat.

Bagian Kedua

Kriteria, Persyaratan dan Prosedur penetapan dan pelaksanaan penerimaan bantuan perbaikan rumah masyarakat yang tidak layak huni Umum

Pasal 33

- (1) Kriteria, persyaratan dan prosedur penetapan dan pelaksanaan penerimaan bantuan perbaikan rumah masyarakat yang tidak layak huni berlaku khusus untuk seluruh kegiatan perbaikan rumah masyarakat yang tidak layak huni yang menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Pontianak.
- (2) Bantuan kegiatan perbaikan rumah masyarakat yang tidak layak huni dapat diberikan kepada rumah/ permukiman yang tidak layak huni dengan kriteria penerima bukan pemilik rumah atau sewa, apabila Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah APBD sudah memungkinkan.

Pasal 34

- (1) Kriteria Penerima Bantuan Perbaikan Rumah tidak Layak Huni:
 - a. Warga Negara Indonesia (WNI) yang bertempat tinggal di Kota Pontianak.
 - b. MBR .
 - c. memiliki atau menguasai tanah tempat tinggal berdasarkan surat yang sah sesuai aturan yang berlaku.
 - d. hanya memiliki dan/atau menghuni satu rumah dan tidak layak huni.
 - e. belum pernah mendapat bantuan perbaikan rumah serupa baik dari Pemerintah Kota Pontianak, Propinsi maupun Program Pemerintah.
- (2) Kriteria Rumah yang menerima bantuan Perbaikan Rumah tidak Layak Huni:
 - a. standar perioritas : penentuan objek penerima didahulukan rumah yang tingkat kerusakannya paling tinggi.
 - b. standar layak huni adalah persyaratan kecukupan luas, kualitas dan kesehatan.
 - c. standar keluasan : Luas lantai bangunan tidak mencukupi standar minimal luas per anggota keluarga yaitu 9 meter persegi perorang.
 - d. standar kualitas :
 - 1) rusak berat, rusak sedang atau rusak ringan.
 - 2) bahan pembuat lantai, dinding atau atap tidak memenuhi standar layak huni.
 - 3) bangunan yang belum selesai dari yang sudah diupayakan pembangunannya oleh masyarakat sampai paling tinggi struktur tengah.
 - e. standar kesehatan : tidak mempunyai kamar tidur, kamar mandi, cuci dan kakus (MCK) atau memiliki kamar mandi, cuci dan kakus (MCK) dengan kondisi tidak memenuhi standar.

Pasal 35

Persyaratan mendapatkan bantuan:

- a. surat penunjukan dari Lurah yang disetujui Camat;
- b. surat keterangan tidak mampu dari Lurah dan diketahui Camat;
- c. fotokopi sertifikat hak atas tanah atau fotokopi surat bukti menguasai/memiliki tanah, atau surat keterangan menguasai/memiliki tanah dari Lurah;
- d. fotokopi Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk;
- e. surat pernyataan yang menyatakan :
 - 1) belum pernah menerima bantuan perbaikan rumah serupa.
 - 2) rumah dan tanah yang dihuni bukan merupakan warisan yang belum dibagi dan tidak bersengketa.
 - 3) menghuni rumah yang mendapat bantuan dan tidak mengalihkan kepada pihak lain minimal selama 5 tahun.

Pasal 36

Dalam hal terdapat keterbatasan kemampuan administrasi maka Lurah dan Camat dapat membantu calon penerima bantuan untuk memperlancar persyaratan/tata cara memperoleh bantuan.

Pasal 37

Prosedur penetapan calon penerima bantuan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Dinas membentuk Tim Verifikasi / Tim Perencana yang bertugas membuat perencanaan, mendapatkan dan memverifikasi data rinci penerima bantuan, beserta Jadwal Kerja Tim.
- b. sesuai dengan Jadwal yang telah ditentukan dilakukan penerimaan data calon penerima bantuan.
- c. Lurah dan Camat Melakukan Pendataan, meneliti dan menseleksi kelengkapan administrasi calon penerima bantuan, serta menyampaikan hasilnya kepada Walikota melalui Dinas.
- d. berdasarkan data yang diterima, Tim Verifikasi melakukan survey ke lokasi rumah calon penerima bantuan.
- e. dalam hal di lapangan tim verifikasi menemukan data lain/ data tambahan calon Penerima bantuan yang dinilai lebih layak maka data dimaksud dapat di konfrontir dengan data Lurah dan Camat untuk kemudian dapat disepakati bersama prioritas penerimaannya.
- f. tim verifikasi dapat melakukan verifikasi seluruh data lintas kecamatan bersama Camat yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara.
- g. hasil verifikasi bersama Camat ditetapkan sebagai daftar jumlah dan calon penerima bantuan melalui Keputusan Walikota.
- h. apabila telah terbentuk Database rumah tidak layak huni per kecamatan, maka Tim Verifikasi dapat langsung menentukan prioritas calon penerima manfaat/bantuan bersama Camat.
- i. terhadap rumah calon penerima bantuan yang sudah ditetapkan, tim verifikasi membuat RAB peningkatan kualitas rumah yang layak huni, serta kelengkapan administrasi lainnya.

Pasal 38

Bantuan perbaikan rumah masyarakat yang tidak layak huni dapat dilakukan dengan:

- a. pola pemberian langsung berupa bahan kerja/material kebutuhan perbaikan rumah;
- b. dalam hal pekerjaan perbaikan rumah tidak layak huni berskala kecil, sederhana dan dilihat dari segi besaran dana, sifat, lokasi dan pembiayaannya tidak diminati oleh penyedia barang serta pekerjaan dimaksud kegiatannya memerlukan partisipasi langsung masyarakat setempat maka pelaksanaannya dapat dilakukan dengan cara swakelola oleh Dinas;
- c. pola pengerjaan sepenuhnya oleh Badan/Lembaga/Koperasi/ Perusahaan yang ditentukan melalui aturan pengadaan barang/jasa pemerintah; dan
- d. pola pemberian uang kepada penerima manfaat.

Pasal 39

Dalam hal bantuan dilakukan dengan cara pemberian langsung maka:

- a. Dinas menyediakan barang atau jasa sesuai dengan RAB.
- b. pelaksanaan pekerjaan perbaikan dilakukan secara swadaya oleh pemilik rumah dan masyarakat sesuai dengan RAB.
- c. Dinas melakukan monitoring penyelesaian pekerjaan.

Pasal 40

- (1) Dalam hal pekerjaan dilakukan dengan swakelola oleh dinas maka pekerjaan direncanakan, dilaksanakan dan diawasi sendiri oleh Dinas.
- (2) Dinas membentuk Tim Perencana, Tim Pelaksana dan Tim Pengawas perbaikan rumah yang diperlukan.
- (3) Tim Perencanaan mensosialisasikan RAB kegiatan yang akan dikerjakan kepada calon penerima bantuan, selanjutnya dilakukan Pengadaan barang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimulai pelaksanaan perbaikan rumah.
- (4) Dalam hal kebutuhan tenaga kerja langsung seperti Kernet/ Tukang, Kepala Tukang dan Mandor tidak tersedia / mencukupi maka dinas dapat dibantu oleh masyarakat.
- (5) Dalam hal tenaga kerja dibantu oleh masyarakat maka personilnya dibuat Surat Tugas dan Absen Kerja.

Pasal 41

Dalam hal Pola pengerjaan sepenuhnya oleh Badan/Lembaga/Koperasi/ Perusahaan yang ditentukan melalui aturan pengadaan barang/jasa pemerintah, maka :

- a. Dinas membentuk Tim Perencana, Tim Pelaksana dan Tim Pengawas perbaikan rumah yang diperlukan;
- b. tim Perencanaan membantu mensosialisasikan RAB kegiatan yang akan dikerjakan kepada calon penerima bantuan;
- c. selanjutnya dilakukan Pengadaan barang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimulai pelaksanaan perbaikan rumah; dan
- d. pelaksanaan kegiatan oleh Badan/Lembaga/Koperasi/ Perusahaan yang ditentukan berpedoman pada rekomendasi Tim Perencana.

Pasal 42

Dalam hal pola pengerjaan dilaksanakan dengan pola pemberian uang kepada penerima manfaat, maka :

- a. Dinas membentuk Tim Perencana, Tim Pelaksana dan Tim Pengawas perbaikan rumah yang diperlukan;
- b. tim sebagaimana dimaksud pada huruf a memproses administrasi guna kelancaran kegiatan;
- c. tim Perencanaan mensosialisasikan RAB kegiatan yang akan dikerjakan kepada calon penerima bantuan;
- d. selanjutnya dilakukan pelaksanaan perbaikan rumah dengan pola pemberian uang sepenuhnya kepada penerima manfaat;
- e. jumlah dana yang akan diserahkan kepada penerima manfaat dapat dialokasikan pada Bendahara Umum Daerah atau dinas;
- f. pelaksanaan kegiatan berpedoman pada rekomendasi Tim Perencana;
- g. Dinas mengawasi pelaksanaan pekerjaan oleh masyarakat/atau penerima manfaat; dan
- h. untuk ketertiban dan kelancaran kerja maka Personiltenaga kerja (Kernet/ Tukang, Kepala Tukang dan Mandor) dapat dibuat Surat Tugas dan Absen Kerja.

BAB VII PETUGAS TEKNIS

Pasal 43

Petugas Teknis ditunjuk dan ditetapkan oleh Walikota terdiri dari Petugas teknis pembuat rekomendasi teknis, Tim Ahli Bangunan (TAB) dan Tim Sertifikasi Laik Fungsi.

Pasal 44

Petugas teknis pembuat rekomendasi teknis ditentukan sebagai berikut :

- a. petugas teknis ditunjuk dari aparat dinas yang memiliki tingkat kesarjanaan teknis sesuai kebutuhan;
- b. petugas teknis wajib memiliki kemampuan teknis;
- c. petugas teknis bertugas meneliti, menghitung dan menganalisa serta memberikan rekomendasi kelayakan teknis berdasarkan aturan dan data lapangan;
- d. Analisa sebagaimana dimaksud pada huruf c antara lain :
 - 1) peruntukan tata ruang wilayah bangunan, koefisien dasar bangunan, garis sempadan bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau;
 - 2) kepadatan dan tata letak bangunan;
 - 3) struktur, konstruksi, design arsitektur, komponen dan bahan bangunan;
 - 4) kontur, struktur, jenis dan tingkat kemiringan lokasi perumahan;
 - 5) prasarana, sarana dan utilitas yang harus ada di lokasi perumahan; dan
 - 6) sinkronisasi teknis dengan Sistem ekologis lingkungan lokasi perumahan.
- e. Petugas Teknis mempunyai hak dan tanggung jawab penuh untuk menentukan kelayakan teknis yang diberikan pada rencana tapak (site plan), analisa teknis dan Rekomendasi teknis untuk keperluan Perizinan lainnya yang akan disahkan/ditetapkan.
- f. Petugas Teknis menghitung besaran retribusi yang dibebankan kepada pemohon.
- g. Petugas Teknis wajib menyelesaikan dan melaporkan kepada atasan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.
- h. Apabila tidak/kurang tersedia aparat sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka dapat ditunjuk dari petugas yang terlatih.
- i. Dalam pelaksanaan tugas, petugas teknis dapat didampingi oleh petugas non teknis dari dinas.
- j. Petugas non teknis sebagaimana dimaksud pada huruf h ditunjuk dan ditetapkan oleh Walikota.
- k. Petugas Non teknis sebagaimana dimaksud pada huruf h terdiri dari petugas pembantu kelancaran administrasi dan petugas dari pejabat struktural sebagai pembina kerja.
- l. Petugas Teknis dan pendamping dalam melaksanakan tugas diberikan Insentif/ tunjangan beban kerja setara.

Pasal 45

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung utamanya diperlukan terkait filter, keandalan dan daya saing arsitektur, struktur dan instalasinya guna menjamin keselamatan, keamanan, kesehatan dan keindahan bangunan gedung.
- (2) Tim Sertifikasi Laik Fungsi utamanya diperlukan terkait kelayakan fungsi bangunan gedung sebelum dimanfaatkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tim Ahli Bangunan Gedung dan Tim Sertifikasi Laik Fungsi diatur dengan Keputusan Walikota.

BAB VIII SISTEM INFORMASI

Pasal 46

- (1) Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya menyelenggarakan pengelolaan sistem informasi.
- (2) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan jaringan informasi perumahan dan kawasan permukiman yang dikelola dinas tata ruang dan permukiman.

BAB IX

PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian kesatu Jenis Rumah Susun

Pasal 47

Jenis rumah susun terdiri:

- a. rumah susun umum;
- b. rumah susun khusus;
- c. rumah susun negara; dan
- d. rumah susun komersial.

Bagian Kedua Pembangunan Rumah Susun

Pasal 48

- (1) Penyelenggaraan rumah susun umum dan rumah susun khusus merupakan tanggung jawab Pemerintah Kota.
- (2) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 49

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

Pasal 50

- (1) Pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pasal 51

- (1) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Walikota.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada instansi yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan.

Pasal 52

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

Pasal 53

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun dibangun di atas hak pengelolaan, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
- (3) Penyelesaian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebelum sarusun dijual.

Pasal 54

- (1) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, untuk rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun di atas tanah:
 - a. pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.

- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

- (1) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (4) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.

Pasal 56

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 wajib dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa tanah dilakukan oleh Pemerintah Kota untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

Bagian Ketiga Penetapan Lokasi Pasal 57

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan:
 - a. sesuai peruntukan, rencana tata ruang dan tata guna tanah serta rencana detail yang ada;
 - b. saluran pembuangan dapat menjangkau sistem jaringan kota;
 - c. mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
 - d. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya; dan
 - e. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (2) Kesesuaian terhadap rencana peruntukan lahan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun hunian berada pada perumahan atau pemukiman; dan
 - b. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan atau jasa.

- (3) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundangundangan.

Bagian Keempat
Persyaratan Administrasi

Paragraf Kesatu
Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan

Pasal 58

- (1) Pembangunan rumah susun harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin dari Walikota.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPM PPT), dengan melampirkan foto copy :
 - a. surat keterangan rencana kota/ city advice planning;
 - b. kartu tanda penduduk (KTP) pemohon;
 - c. sertifikat hak atas tanah;
 - d. asli persetujuan pemilik tanah, jika nama pemilik bangunan berbeda dengan pemilik tanah, bermaterai Rp. 6.000,-
 - e. gambar rencana tapak;
 - f. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;
 - g. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - h. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - i. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya; dan
 - j. dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa atau kerjasama, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.

Pasal 59

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) wajib meminta pengesahan dari Dinas tentang Rencana Tapak (site plan) dan Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

Pasal 60

- (1) Perubahan terhadap Rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) wajib mendapatkan izin kembali dari Walikota.
- (2) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Walikota.

- (4) Untuk mendapatkan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
 - d. Pertelaan/gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
 - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.
- (5) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai Retribusi.

Pasal 61

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan-perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun wajib mendapat izin dari Walikota.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari SKPD yang mempunyai kewenangan di bidang bangunan.

Pasal 62

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan penghitungan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- (2) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mengatur mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, Walikota dapat memberikan insentif dengan pemberian izin koefisien lantai bangunan sampai dengan 6,0 (enam koma nol) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali.
- (3) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal/ Peraturan Daerah yang berlaku.

Paragraf Kedua IMB Rumah Susun

Pasal 63

- (1) Sebelum melaksanakan pembangunan Pelaku pembangunan rumah susun wajib memiliki IMB,
- (2) Persyaratan untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan mengajukan surat permohonan ditujukan kepada kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPM PPT), diketahui oleh Lurah dan Camat dengan melampirkan Foto Copy:

- a. surat keterangan rencana kota (SKRK) atau City Advice Planning;
 - b. izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun;
 - c. asli rekomendasi teknis dari tim ahli bangunan (TAB), (jika menurut volumenya dipersyaratkan);
 - d. surat keterangan pemanfaatan ruang;
 - e. kartu tanda penduduk pemohon;
 - f. sertifikat lokasi IMB;
 - g. asli persetujuan pemilik tanah, jika nama pemilik bangunan berbeda dengan pemilik tanah, bermaterai Rp.6.000,-;
 - h. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;
 - i. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - j. pertelaan yang telah disahkan;
 - k. site plan yang telah disahkan;
 - l. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya;
 - m. surat keterangan bebas banjir/peil banjir dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Pontianak;
 - n. surat keterangan pengelolaan sampah dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Pontianak;
 - o. Dokumen Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) dari Badan Lingkungan Hidup;
 - p. surat keterangan ketersediaan sumber dan/atau pengadaan Pelayanan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Khatulistiwa;
 - q. surat keterangan bebas ancaman bencana, terutama longsor kebakaran dan banjir dari Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Pontianak; dan
 - n. Amdal Lalin dari Dinas Perhubungan, Informasi dan Komunikasi Kota Pontianak jika lokasi perumahan bersentuhan langsung dengan titik arus lalu lintas kendaraan yang sangat sibuk dan akan menambah padat arus secara signifikan, atau menurut ketentuan yang berlaku.
- (3) Surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari Pelaku Pembangunan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak menjadi atas nama Pemerintah Kota (cap dan tandatangan basah) beserta Asli bukti pelunasan Bea Balik Nama.
 - (4) IMB dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan Berita Acara hasil survey lapangan dan kajian teknis oleh Petugas/ Tim Teknis, kecuali telah melalui filter TAB.
 - (5) Pemberian IMB untuk bangunan rumah susun milik Pemerintah atau Pemerintah Kota tidak dikenakan Retribusi.

Paragraf Ketiga
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 64

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Walikota setelah menyelesaikan seluruh pembangunan rumah susun sesuai dengan IMB.
- (2) Pemerintah Kota menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Dinas.

- (4) Serah terima kunci dapat dilakukan setelah terbitnya sertifikat laik fungsi.
- (5) Pengaturan lebih lanjut mengenai Sertifikat Laik Fungsi diatur oleh Keputusan Walikota.

Bagian Kelima
Persyaratan Teknis

Paragraf Kesatu
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 65

Kepadatan bangunan dengan memperhitungkan optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 66

- (1) Tata letak bangunan menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan dengan memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, kesehatan penghuni, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf Kedua
Struktur, Komponen Dan Bahan Bangunan

Pasal 67

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular.
- (2) Struktur rumah susun harus memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan vertikal maupun horisontal terhadap:
 - a. beban mati;
 - b. beban bergerak;
 - c. gempa, hujan, angin, banjir;
 - d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
 - e. daya dukung tanah;
 - f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal; dan
 - g. gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 merupakan kesatuan konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah dan tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur yang merupakan kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.

- (3) Komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan bangunan.

Paragraf Ketiga
Prasarana

Pasal 69

- (1) Rumah susun harus dilengkapi prasarana yang berfungsi sebagai penghubung kegiatan sehari-hari bagi penghuni meliputi penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan/atau tempat parkir.
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mempertimbangkan:
- kemudahan dan keserasian dalam kegiatan sehari-hari;
 - keamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan penghuni; dan
 - struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi penggunaan jalan.

Pasal 70

Rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana dan utilitas umum yang sifatnya menunjang berfungsinya rumah susun yang meliputi:

- jaringan distribusi air bersih serta kelengkapannya yang mencakup tangki air, pengatur tekanan air, dan pompa air;
- jaringan gas serta kelengkapannya yang mencakup tangki gas dan pengatur tekanan gas;
- jaringan listrik serta kelengkapannya yang mencakup meteran listrik, pembatas arus dan gardu listrik;
- saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota atau ke tangki septik;
- tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpul sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;
- kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau rumah susun dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang memperhitungkan kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya;
- jaringan telepon dan alat komunikasi yang sesuai dengan tingkat keperluannya; dan
- penyediaan lift bagi rumah susun yang lebih dari 5 (lima) lantai.

Paragraf Keempat
Sarana

Pasal 71

Rumah susun harus tersedia ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf Kelima
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 72

- (1) Pembangunan rumah susun untuk bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan sesuai standar yang berlaku.
- (2) Bagian bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 73

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Bagian Keenam
Persyaratan Ekologis

Pasal 74

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

BAB X
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN
Bagian Kesatu
Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 75

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara milik atau sewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sesuai kesepakatan.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa-beli, pinjam-pakai atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 76

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

Pasal 77

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki.

- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum dan hak asasi manusia.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Rumah Susun
Paragraf Kesatu
Umum

Pasal 79

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; dan
- b. campuran (Kantor, Gudang dan fungsi lainnya).

Pasal 80

- (1) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialih fungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Paragraf Kedua
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 81

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.
- (4) Lembaga Penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e menjamin kepastian terbangunnya rumah susun pasca transaksi pembayaran oleh calon pemilik rumah susun.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Lembaga Penjamin diatur dengan Keputusan Walikota.

Pasal 81

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

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

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 83

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (3) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Persyaratan dan besaran tarif sewa diatur dengan Keputusan Walikota.

Pasal 84

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:

- a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan/lembaga yang ditunjuk.
- (4) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Keputusan Walikota.

Pasal 85

Setiap penghuni rumah susun sewa mempunyai hak:

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan yang kurang baik;
- e. mendapat air bersih, penerangan, gas apabila ada jaringan gas dan jasa kebersihan;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mendapat penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi; dan
- i. membentuk kelompok hunian Rukun Tetangga yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Pasal 86

Setiap penghuni rumah susun sewa wajib:

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;
- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. memelihara tempat hunian, prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola secara berkala;

- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area rumah susun sewa yang telah ditetapkan; dan
- m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

Pasal 87

Penghuni rumah susun sewa harus mengikuti tata tertib sebagai berikut:

- a. melaporkan perubahan anggota penghuni (Lahir, Mati, Pindah, Datang atau keluar/masuk) dalam waktu maksimum 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- b. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika kebersihan dan kerapian tempat lingkungan hunian masing-masing;
- c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas apabila meninggalkan tempat;
- d. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. melaporkan kepada ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. menjalin hubungan kekeluargaan antara sesama penghuni;
- g. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan renovasi yang bersifat umum;
- h. mencegah kegiatan transaksi, baik bagi pemakai, pengedar/bandar obat-obat terlarang dan melaporkan kepada pengelola/Ketua RT;
- i. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan;
- j. tempat penghunian hanya diperkenankan dihuni maksimal 4 (empat) orang.

Pasal 88

Penghuni rumah susun sewa dilarang untuk melakukan hal-hal:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. merusak fasilitas bersama yang berada di lingkungan rumah susun sewa sederhana;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air dan sarana lainnya, seperti AC dan sebagainya, tanpa izin tertulis dari pengelola;
- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah pada tempatnya;
- k. menyimpan barang/benda di koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan di lingkungan Rumah susun sewa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tisu, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;

- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- q. merubah bentuk bangunan seperti melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola; dan
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

BAB XI

PERENCANAAN, PEMBANGUNAN DAN JENIS-JENIS PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 89

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis.
- (2) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi ketentuan minimal Standar Nasional Indonesia (SNI) dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (2), ayat (3) dan ayat (6).
- (3) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah kota.

Pasal 90

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 91

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian;
 - c. ketentuan teknis SNI pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - d. Prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf c harus memenuhi standar pelayanan minimal
 - e. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang kegiatan sehari-hari;

- f. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - g. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Jenis-jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 92

Setiap Pembangunan Perumahan dan permukiman wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 antara lain:

- a. jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
- d. tempat pembuangan/ pengelolaan sampah.

Pasal 94

Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 antara lain:

- a. sarana pemerintahan dan pelayanan umum;
- b. sarana pendidikan;
- c. sarana kesehatan;
- d. sarana peribadatan;
- e. sarana rekreasi dan olah raga;
- f. sarana pemakaman;
- g. sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
- h. sarana perniagaan; dan
- i. sarana parkir.

Pasal 95

Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 antara lain:

- a. jaringan transportasi;
- b. jaringan air bersih;
- c. jaringan listrik;
- d. jaringan telepon;
- e. jaringan gas;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana Penerangan Jalan Umum (PJU).

BAB XII
PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN
PSU PERUMAHAN, PERMUKIMAN DAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Kewajiban Menyediakan Lahan PSU

Pasal 96

- (1) untuk pembangunan perumahan horizontal diwajibkan menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91, Pasal 92, dan Pasal 93 dengan GSB yang ditetapkan, sedangkan luasan KDB diatur sebagaimana dalam Lampiran Peraturan ini.
- (2) untuk pembangunan perumahan vertikal/ Bangunan Tinggi dan Sedang (rumah susun/apartemen/kondominium dan bangunan sejenis) diwajibkan menyediakan lahan parkir, taman, RTH, sarana kesehatan, sarana peribadatan, utilitas umum, dan PJU dengan GSB yang ditetapkan, sedangkan luasan KDB Maksimum dan KLB Maksimum serta KDH minimum diatur sebagaimana dalam Lampiran Peraturan ini.
- (3) untuk pembangunan ruko/rukan/kios dalam kawasan/lingkungan perumahan diwajibkan menyediakan lahan parkir, utilitas umum, dengan GSB yang ditetapkan, sedangkan luasan KDB maksimal yang dipersyaratkan adalah 50 % (lima puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan.
- (4) untuk pembangunan fasilitas komersial perdagangan dapat menyediakan Jembatan Penyeberangan Orang (JPO), lahan parkir, taman, RTH, PJU, dan utilitas umum dengan GSB yang ditetapkan, sedangkan luasan KDB yang dipersyaratkan adalah 30 % (tiga puluh perseratus) sampai dengan 50 % (lima puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan.
- (5) Batasan Ketetapan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Perumahan, Pemukiman, Rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) dan kios yang berada dalam kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) adalah sebagai berikut :
 - a. GSB jalan khusus untuk jalan yang dibangun oleh pelaku pembangunan berlaku:
 - 1) Lebar jalan As atau jalan masuk utama ke perumahan (jalan utama):
 - a) Untuk luas area perumahan yang kurang dari 5 (lima) ha, maka lebar minimal jalan utama sebesar 8 meter sudah termasuk hitungan parit/saluran air di kedua sisi jalan.
 - b) Untuk luas area perumahan yang sama atau lebih luas dari 5 (lima) ha, maka lebar minimal jalan utama sebesar 10 meter sudah termasuk hitungan parit/saluran air di kedua sisi jalan.
 - 2) Lebar jalan non As atau jalan lingkungan dalam perumahan (cabang dari jalan utama) maka lebar minimal jalan lingkungan sebesar 6 meter sudah termasuk hitungan parit/saluran air di kedua sisi jalan.
 - 3) Jalan Non As wajib bercabang setiap ukuran 10 kavling tanah rumah terkecuali pada sisi pojokan (rumah dibuat blok jalan maksimal 10 rumah per blok), atau jika satu blok berisi lebih dari 10 rumah maka lebar jalan non as minimal adalah 7 meter.
 - b. GSB khusus untuk bangunan rumah yang dibangun oleh pelaku pembangunan yang berada dalam kawasan perumahan berlaku ketentuan:

- 1) Batas terluar sekeliling Rumah deret, rumah susun dihitung sebagai satu unit bangunan.
 - 2) GSB pada prinsipnya ditentukan berdasarkan fungsi jalan, ruang milik jalan, Lebar sungai, tepi danau dan peruntukan kavling/kawasan.
 - 3) GSB depan 1 unit bangunan rumah : dari batas tanah terdepan (yang bersentuhan dengan jalan/parit) ke dinding terluar bangunan rumah adalah minimal 4 (empat) meter.
 - 4) GSB samping dan belakang 1 unit bangunan rumah :
 - a) untuk bangunan rumah yang berbatasan dengan jalan As/utama maka besarnya adalah minimal 1 (satu) meter.
 - b) untuk bangunan rumah yang berbatasan dengan jalan non as maka besarnya adalah jarak dari batas tanah samping (yang bersentuhan dengan jalan/ parit) ke dinding terluar samping bangunan rumah adalah minimal 1 (satu) meter.
 - c) untuk bangunan rumah yang berbatasan dengan batas kavling tanah rumah bersebelahan maka besaran standar minimalnya adalah 1 (satu) meter untuk masing-masing batas kavling dan dapat dijadikan nol meter jika ada persetujuan bersama pemilik kavling/ rumah bersebelahan, atau dibenarkan oleh ketentuan tertulis pengembang.
 - d) untuk bangunan rumah yang berbatasan dengan batas alam lainnya (sungai, danau dan sejenis) maka besaran minimalnya adalah 7 meter atau menyesuaikan dengan ketahanan struktur tanah, kontur tanah dan beban bangunan teraman berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - c. GSB untuk pagar klaster/ pagar penutup kawasan atau dinding terluar bangunan rumah non klaster, ruko, rukan, dan kios yang bersentuhan dengan jalan diluar area perumahan/kawasan permukiman (berbatasan langsung dengan jalan arteri, kolektor dan lokal/ lingkungan), besaran GSB minimalnya adalah separuh dari lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) ditambah 1 (satu) meter.
 - d. GSB untuk pagar rumah pada perumahan dan kawasan permukiman adalah:
 - 1) untuk bagian depan, sebesar minimal 1 (satu) meter dari batas terluar tanah yang dikuasai.
 - 2) untuk pagar samping dan belakang berhimpitan batas pagar rumah bersebelahan.
 - 3) untuk pagar samping dan belakang disudut persimpangan jalan mengikuti serongan/lekukan atas dasar fungsi dan peranan jalan yang berhimpitan dengan batas terluar Damija.
 - 4) tinggi pagar maksimal 1,5 meter dari permukaan tanah dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
 - 5) untuk ruko/rukan/kios dilarang dipagar.
 - e. GSB sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat disesuaikan apabila kawasan tersebut sudah lama berkembang sedemikian rupa sehingga tidak memungkinkan lagi untuk mengikuti ketentuan sempadan Rencana Tata Ruang Kota.
- (6) Setiap orang/badan/penghuni wajib mentaati batasan GSB dan dilarang membangun dengan merubah/melanggar batas GSB. Apabila akan merubah rencana tapak yang telah disahkan oleh Walikota yang akan merubah posisi/letak peruntukan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman agar terlebih dahulu diberitahukan kepada masyarakat penghuni.

- (7) menyediakan lahan TPU pada lahan siap bangun dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. untuk pembangunan perumahan horizontal, lahan yang diperuntukan untuk TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 2% (dua perseratus) dari luas lahan yang dikuasai;
 - b. untuk pembangunan perumahan vertikal, luas lahan yang diperuntukan untuk TPU seluas 2% dari lahan yang dibangun Rumah susun atau 10 m² (sepuluh meter persegi) untuk tiap 1 (satu) unit gedung;
 - c. lokasi lahan TPU ditentukan sesuai peruntukan yang tercantum dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota;
 - d. perhitungan luasan lahan TPU pada lokasi yang ditetapkan merupakan nilai konversi dari lahan yang dibebaskan sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan tetap memperhatikan harga pasaran/transaksi yang berlaku;
 - e. pengaturan lebih lanjut tentang Formulasi Teknis Perhitungan Nilai Konversi sebagaimana dimaksud pada huruf d diatur dengan Keputusan Walikota; dan
 - f. lahan yang diperuntukan untuk TPU sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak mengurangi kewajiban penyediaan ruang terbuka hijau perumahan.

Bagian Kedua
Kewajiban Menyerahkan PSU

Pasal 97

- (1) Pelaku pembangunan wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91, Pasal 92 dan Pasal 93 kepada Walikota.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. penyerahan sertifikat lahan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan pada waktu mengajukan IMB rumah.
 - b. penyerahan PSU harus sesuai dengan rencana tapak (site plan) yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota;
 - c. penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan umum, teknis, dan administrasi.
 - d. penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan di atasnya.
 - e. penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.
 - f. penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
 - g. tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f berada di satu lokasi dan di luar tanah bersama hak milik atas satuan rumah susun.
 - h. penyerahan sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib disertai sertifikat atas nama Pemerintah Kota.

- i. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf h belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan Surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman dari Pelaku pembangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak menjadi atas nama Pemerintah Kota Pontianak(cap dan tanda tangan basah) beserta asli kwitansi/bukti pelunasan Bea Balik Nama.
- j. Segala biaya kepengurusan sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf i menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan.

Pasal 98

- (1) Penyerahan PSU dapat dilaksanakan secara sekaligus atau bertahap.
- (2) Penyerahan PSU dilakukan secara sekaligus apabila sudah tidak ada lagi aktifitas pembangunan didalam kawasan/lingkungan perumahan dan seluruh kavling efektif telah terjual.
- (3) Dalam hal penyerahan dilakukan secara bertahap, maka dikecualikan penyerahannya jaringan PJU dan jaringan jalan beserta bangunan pelengkap, dilaksanakan setelah kavling efektif terjual seluruhnya dan segala kerusakan prasarana dan utilitas sebagai akibat masih adanya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pelaku Pembangunan maka pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan perumahan dan permukiman.

Bagian Ketiga Persyaratan Penyerahan PSU

Pasal 99

Pemerintah Daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, utilitas (PSU) perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 100

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 huruf a meliputi:
 - a. Pemerintah Kota menerima PSU dari Pelaku Pembangunan dalam keadaan baik.
 - b. lokasi sarana, prasarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak (site plan) yang telah di sahkan oleh Kepala Dinas;
 - c. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 huruf c meliputi:
 - a. Asli Sertifikat Hak Pakai atau Surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman dari Pelaku pembangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak menjadi atas nama Pemerintah Kota Pontianak(cap dan tanda tangan basah) beserta asli kwitansi/bukti pelunasan Bea Balik Nama.
 - b. Foto Copy dokumen awal pembangunan perumahan :
 - 1) rencana tapak (site plan) yang telah disyahkan;
 - 2) IMB bagi seluruh bangunan rumah;
 - 3) sertifikat induk perumahan;
 - 4) sertifikat tanah yang sudah di pecah;

- 5) surat keterangan rencana kota/ City Advice Planning;
 - 6) surat keterangan pemanfaatan ruang atau rekomendasi keruangan sesuai kondisi luas area perumahan;
 - 7) dokumen amdal atau UKL/UPL atau, UPPL;
 - 8) rekomendasi peil banjir; dan
 - 9) bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.
- c. Data detail seluruh PSU yang akan diserahkan beserta taksiran nominal harga berlaku.

Bagian Keempat Tata Cara Penyerahan PSU

Pasal 101

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman (PSU) dilakukan melalui proses tahapan:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

Pasal 102

- (1) Tahap Persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf a meliputi:
 - a. Walikota menerima permohonan penyerahan PSU dari pelaku pembangunan, dilampirkan dengan persyaratan lengkap;
 - b. Walikota membentuk dan menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. Tim Verifikasi mengundang pelaku pembangunan untuk melakukan pemaparan detail item per item PSU yang akan diserahkan, beserta perkiraan harga berlaku;
 - d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan meliputi rencana tapak yang sah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tahap Pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf b meliputi:
 - a. Tim Verifikasi melakukan penelitian dan Penilaian atas persyaratan umum, teknis, dan administrasi;
 - b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik dari PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. Walikota memberitahukan hasil penilaian PSU kepada pelaku pembangunan;
 - e. Untuk PSU yang belum layak diterima, diberikan kesempatan kepada pelaku pembangunan untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan sesuai dengan spesifikasi teknis bangunan, kemudian dilakukan perbaikan dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh pelaku pembangunan;
 - f. pelaku pembangunan memberitahukan kepada Tim Verifikasi telah menyelesaikan perbaikan yang diwajibkan;
 - g. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;

- h. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, disampaikan kepada Walikota untuk ditetapkan;
 - i. Penandatanganan Berita Acara serah terima PSU dilakukan oleh pelaku pembangunan dan Walikota dengan melampirkan daftar PSU beserta perkiraan harga berlaku, dokumen teknis dan administrasi; dan
 - j. Walikota menetapkan penerimaan PSU.
- (3) Tahap Pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf c meliputi:
- a. Walikota menyerahkan PSU kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani;
 - b. SKPD Pengelola Barang melakukan pencatatan aset PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah;
 - c. SKPD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna; dan
 - d. SKPD yang menerima aset PSU wajib menginformasikannya kepada masyarakat.

Pasal 103

- (1) Pelaku Pembangunan dilarang menelantarkan PSU.
- (2) pelaku pembangunan yang menelantarkan PSU wajib dikenakan sanksi.
- (3) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan, Walikota membuat Berita Acara perolehan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman.
- (4) Walikota membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- (5) Walikota membuat permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah PSU atas nama Pemerintah Kota Pontianak.
- (6) Walikota menerima penyerahan dan penerbitan Sertifikat PSU dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- (7) Walikota menyerahkan PSU kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan Kota Pontianak menerbitkan hak atas tanah.
- (8) SKPD Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (9) SKPD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (10) SKPD pengguna aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik pengguna (DBMP).

Pasal 104

Kriteria ditelantarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) antara lain:

a. Kondisi PSU :

- 1) Kondisi PSU sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, utamanya seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual, akan tetapi tidak terlaksana serah terima; dan
- 2) Kondisi PSU dalam keadaan rusak, tidak terpelihara dan dalam keadaan tidak baik dalam waktu yang cukup lama/ lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual.

- b. Kondisi Masyarakat setempat:
 - 1) Adanya pernyataan dari Warga dan Ketua RT setempat bahwa PSU sudah lebih dari lima Tahun tidak terawat terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual; dan
 - 2) Adanya Permintaan Warga dan Ketua RT dalam perumahan dimaksud untuk perbaikan PSU.
- c. Kondisi Perusahaan Pelaku Pembangunan:
 - 1) Perusahaan Pelaku Pembangunan sudah pailit; atau
 - 2) Alamat dan Kantor Perusahaan Pelaku Pembangunan tidak dapat ditemukan, Nomor telepon yang ada tak dapat dihubungi dan Perusahaan Pelaku Pembangunan sudah tidak aktif sebagai anggota Asosiasi Pelaku Pembangunan Perumahan.
- d. Kondisi Pimpinan Perusahaan Pelaku Pembangunan perumahan :
 - 1) Pemilik / Pimpinan Perusahaan Sudah Meninggal Dunia;
 - 2) Pimpinan Perusahaan diketahui tidak lagi berdomisili di Provinsi Pontianak secara permanen, dan melepaskan tanggung jawab pemeliharaan PSU; dan
 - 3) Pimpinan Perusahaan diketahui tidak mampu lagi melanjutkan pemeliharaan dan perawatan PSU sebagaimana mestinya, dan membuat pernyataan tidak mampu dan tidak akan berusaha/beraktifitas pembangunan perumahan lagi serta melepaskan Hak Atas Tanah PSU beserta seluruh Bangunan yang berada di atasnya.

BAB XIII
VERIFIKASI TERHADAP PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
YANG AKAN DISERAHKAN

Pasal 105

- (1) Penyerahan PSU harus melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari unsur:
 - a. Sekretaris Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. Kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait;
 - e. camat terkait; dan
 - f. Lurah terkait.
- (5) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (6) Tim Verifikasi mempunyai tugas:
 - a. menginventarisasi, meneliti dan menilai kelayakan dan mengevaluasi PSU yang akan diserahkan berdasarkan tatacara, kriteria, standar dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota.
 - b. menilai keabsahan umum, teknis, dan administrasi PSU yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - c. memeriksa dan menentukan PSU yang akan diserahkan dalam keadaan baik;
 - d. menyusun jadwal serah terima PSU; dan
 - e. membuat laporan pelaksanaan tugas kepada Walikota.
- (7) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas dapat dibantu oleh Sekretariat Tim yang berada pada Dinas.

BAB XIV
JANGKA WAKTU PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 106

- (1) Apabila penyerahan tanah sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 belum disertai sertifikat maka paling lambat 6 (enam) bulan setelah proses tahapan penyerahan PSU dilaksanakan, sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (3) huruf a wajib diserahkan oleh Pelaku pembangunan.
- (2) Dalam hal Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum selesai, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan kepengurusannya.

BAB XV
HAK, KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB PENGELOLAAN PSU
YANG TELAH DISERAHKAN

Pasal 107

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Walikota sepenuhnya menjadi tanggung jawab Walikota.
- (2) Walikota dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan PSU sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemanfaatan dan pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Walikota dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga apabila memberikan manfaat langsung bagi penghuni perumahan tersebut.
- (4) Dalam hal Pemerintah Kota melakukan kerja sama pengelolaan PSU dengan pelaku pembangunan, badan usaha swasta, dan masyarakat, maka pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (5) Pengelola PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengubah peruntukan PSU.

BAB XVI
PELAPORAN

Pasal 108

Walikota menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman serta laporan rencana dan pencapaian SPM di Bidang perumahan rakyat kepada Gubernur secara berkala setiap 1 (satu) tahun sekali.

BAB XVII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 109

Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, penyelenggaraan rumah susun, dan penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, utilitas dan RTH perumahan dan permukiman.

BAB XVIII
PEMBIAYAAN PSU

Pasal 110

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang dan/atau seluruh penghuni.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan dan permukiman setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Walikota.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan dan permukiman yang ber-klaster/berpagar kelilingmenjadi tanggung jawab seluruh penghuni.
- (4) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dapat menjadi tanggungjawab Walikota apabila dilakukan serah terima PSU dan pagar klaster dihilangkan atau dibuka untuk umum.

BAB XIX
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 111

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi persyaratan teknis dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. penghentian tetap kegiatan;
 - e. pencabutan sementara izin;
 - f. pencabutan tetap izin;
 - g. denda administratif; dan/atau
 - h. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan perturan perundang-undangan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (2) dilaksanakan dengan cara:
 - a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - e. penindakan atau pencabutan izin atau pelaksanaan sanksi lainnya.
- (4) masing-masing tahapan pada sanksi teguran tertulis, ditentukan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender dengan rincian:
 - a. teguran tertulis pertama memuat antara lain:
 - 1) kesalahan yang bersangkutan disertai dasar hukum yang jelas;
 - 2) kewajiban yang harus dilaksanakan; dan
 - 3) jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan.
 - b. teguran tertulis kedua memuat antara lain:
 - 1) mengingatkan teguran pertama;
 - 2) jangka waktu pelaksanaan kewajiban; dan
 - 3) panggilan kepada yang bersangkutan agar menghadap kepala dinas.
 - c. teguran tertulis ketiga memuat antara lain:
 - 1) mengingatkan teguran pertama dan kedua;
 - 2) jangka waktu pelaksanaan kewajiban; dan
 - 3) kewajiban dan uraian konsekuensi yang harus dilaksanakan oleh yang bersangkutan apabila tidak mengindahkan teguran.

- (5) Terhadap bangunan / rumah yang telah berdiri sebelum ada IMB akan tetapi posisinya tidak melanggar aturan teknis, ekologis dan administrasi, diwajibkan membayar denda sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per rumah.
- (6) Terhadap bangunan / rumah yang telah berdiri sebelum ada IMB dan posisinya tidak melanggar aturan teknis, ekologis dan administrasi, akan tetapi merupakan bagian perluasan/penambahan dari bangunan/rumah induk diwajibkan membayar denda sebesar 100% dari jumlah retribusi bangunan tambahan yang harus dibayar.
- (7) Terhadap bangunan/ rumah yang telah berdiri sebelum ada IMB akan tetapi posisinya melanggar aturan peruntukan tata ruang dan/atau teknis, ekologis dan administrasi, di kenakan sanksi pembongkaran bangunan rumah/dirobohkan.
- (8) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud angka (7) dilaksanakan dengan cara:
 - a. pemanggilan, guna pemberitahuan kesalahan yang bersangkutan disertai dasar hukum yang jelas dan tindakan pembongkaran sendiri yang harus dilaksanakan, jika tidak dilaksanakan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama, disertai dengan perintah untuk pembongkaran sendiri, jika tidak dilaksanakan;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan dan perintah untuk pembongkaran sendiri, jika tidak dilaksanakan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga disertai dengan perintah untuk pembongkaran sendiri, jika tidak dilaksanakan;
 - e. penindakan atau pelaksanaan pembongkaran oleh Pemerintah Kota.
- (9) masing-masing tahapan pada sanksi teguran tertulis, ditentukan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan.
- (10) Setiap Pelaku Pembangunan yang tidak mengindahkan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1), dikenakan sanksi berupa tidak diberikan izin lokasi pembangunan perumahan periode kerja berikutnya dan Pemilik/Direktur Perusahaan tidak diberikan izinkembali melakukan aktifitas pembangunan Perumahan di Kota Pontianak dan direkomendasikan ke Pemerintah dan Pemerintah Propinsi untuk dimasukkan dalam daftar hitam /di black list.
- (11) Setiap Pelaku Pembangunan yang tidak mengindahkan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setelah tenggang waktu sanksi teguran ketiga berakhir dikenakan sanksi berupa denda dan pelaksanaan sanksi lainnya.
- (12) Besaran denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan paling besar sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- (13) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ayat (6) dan ayat (12) dibayarkan langsung ke rekening Kas Pemerintah Daerah Kota.
- (14) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

BAB XX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 112

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, maka:

- a. seluruh aktifitas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang sudah dan sedang berjalan tetap sah sepanjang tidak menyalahi aturan yang ditetapkan.
- b. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang akan datang dapat mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota ini.

BAB XXI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 113

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Pontianak.

Ditetapkan di Pontianak
pada tanggal 25 Mei 2016

WALIKOTA PONTIANAK,

ttd

SUTARMIDJI

Diundangkan di Pontianak
pada tanggal 25 Mei 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA PONTIANAK,

ttd

MOCHAMAD AKIP

LEMBARAN DAERAH KOTA PONTIANAK TAHUN 2016 NOMOR 24