



BUPATI PASURUAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI KABUPATEN PASURUAN
NOMOR 105 TAHUN 2019

TENTANG

PEDOMAN TEKNIS PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASURUAN,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka menertibkan penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Pasuruan perlu adanya tata cara pembangunan perumahan yang terpadu;
 - b. bahwa dalam upaya mewujudkan pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur di Kabupaten Pasuruan dan dalam rangka menindaklanjuti Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 14 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 5 ayat (3), maka perlu adanya regulasi yang mengatur secara teknis penyelenggaraan pembangunan perumahan di Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Perumahan;
- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur, (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 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 2043);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
 5. Undang-Undang Nomor 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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
 8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 9. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
 10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
 11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
 12. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
 13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7);
 14. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 15. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
 16. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587)

- sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
 18. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan 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);
 20. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 21. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Manajemen Dan Rekayasa, Analisis Dampak, Serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas;
 22. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
 23. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
 24. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5615);
 25. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 101 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883);
 26. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017

- Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
27. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara REpublik Indonesia Nomor 6178);
 28. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik (Lembaran Negara Tahun 2018 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6215);
 29. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 366);
 30. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 199);
 31. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah;
 32. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
 33. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
 34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 35. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standart Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
 36. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berkembang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013;

37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38 Tahun 2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2018;
38. Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak Lalu Lintas;
39. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018;
40. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Izin Lokasi;
41. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19/PRT/M/2018 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Dan Sertifikat Laik Fungsibangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;
43. Peraturan Menteri Kimpraswil Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
44. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 15 Tahun 2006 Tentang Ruang Terbuka Hijau;
45. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Sampah Di Kabupaten Pasuruan
46. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 12 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pasuruan Tahun 2009-2029;
47. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pjak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 1 Tahun 2018;
48. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
49. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No 19 Tahun 2012 Tentang Penyerahan Aset Bangunan Dan Lingkungan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah;
50. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman;
51. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat

Daerah Kabupaten;

52. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 4 Tahun 2017 tentang Bangunan Gedung;
53. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 14 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
54. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 16 Tahun 2018 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau;
55. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Pedoman Pelaksanaan Analisis Dampak Lalu Lintas;
56. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 24 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Sampah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 22 Tahun 2016;
57. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup;
58. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 88 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu di Kabupaten Pasuruan.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN TEKNIS
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pasuruan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Pasuruan.
3. Bupati adalah Bupati Pasuruan.
4. Rencana Tata Ruang adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan wilayah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
5. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
6. Penyelenggaraan perumahan adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
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.

8. Rumah Umum adalah kriteria rumah yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tipe sederhana atau sangat sederhana dengan tetap mengutamakan kelayakan dan kesehatan lingkungannya.
9. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
10. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
11. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
12. 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.
13. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 150 m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m² dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
14. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
15. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
16. Rumah Tunggal adalah bangunan rumah satu unit yang berdiri sendiri baik tidak bertingkat maupun bertingkat dengan kepemilikan oleh satu orang atau lebih atau badan.
17. Rumah deret adalah bangunan rumah yang terdiri lebih dari satu unit dalam bentuk berderet dijadikan satu kesatuan baik tidak bertingkat maupun bertingkat dengan kepemilikan oleh satu atau badan.
18. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
19. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
20. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
21. Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang selanjutnya disingkat PSU adalah

PSU yang ada di Daerah.

22. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
23. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
24. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
25. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
26. Setiap orang adalah orang Perseorangan atau Badan Hukum.
27. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
28. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan.
29. *Layout Plan* adalah gambaran berskala suatu rencana pembangunan pada tapak/lahan dengan batas-batas yang jelas dan memuat informasi mengenai ukuran-ukuran dan posisi terhadap tapak maupun unsur-unsur lingkungan luar tapak seperti jalan, sungai, dan unsur lain yang diperlukan.
30. Ruang Terbuka Hijau adalah bagian dari kota yang tidak didirikan bangunan atau sedikit mungkin unsur bangunan, terdiri dari unsur alami (antara lain vegetasi dan air) dan unsur binaan (antara lain produksi budidaya, pemakaman, pertanian kota, taman kota, jalur hijau kota, tempat satwa, rekreasi ruang luar, berbagai upaya pelestarian lingkungan) yang berfungsi meningkatkan kualitas lingkungan.
31. Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau Online Single Submission yang selanjutnya disingkat OSS adalah Perizinan Berusaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, atau bupati/wali kota kepada Pelaku Usaha melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
32. Komitmen adalah pernyataan Pelaku Usaha untuk memenuhi persyaratan Izin Usaha dan/atau Izin Komersial atau Operasional.
33. Nomor Induk Berusaha yang selanjutnya disingkat NIB adalah identitas Pelaku Usaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS setelah Pelaku Usaha melakukan Pendaftaran.
34. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting untuk pengambilan keputusan suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
35. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggung jawab usaha dan atau

kegiatan yang tidak wajib melakukan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

36. Dokumen Andalalin adalah hasil Studi / Kajian mengenai dampak suatu kegiatan dan/atau usaha tertentu terhadap lalu lintas yang diperlukan bagi proses perigambilan keputusan, yang terdiri dari dokumen kerangka acuan, dokumen analisis kinerja lalu lintas, serta dokumen manajemen dan rekayasa lalu lintas jalan.
37. Manajemen dan rekayasa lalu lintas adalah serangkaian usaha dan kegiatan yang meliputi perencanaan, pengadaan, pemasangan, pengaturan, dan pemeliharaan fasilitas perlengkapan jalan dalam rangka mewujudkan, mendukung dan memelihara keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas.
38. Perencanaan pengaturan Lalu Lintas adalah perencanaan manajemen dan rekayasa lalu lintas terhadap Kegiatan dan/atau usaha tertentu yang meliputi pengaturan sirkulasi di bagian dalam suatu kegiatan dan/atau usaha sampai dengan jalan disekitar suatu kegiatan dan/atau usaha, yang merupakan jalan akses suatu kegiatan dan/atau usaha tersebut.
39. Izin Lokasi adalah merupakan persetujuan lokasi bagi pengembangan aktivitas dan yang menyatakan kawasan yang dimohonkan pihak pelaksana pembangunan (pengembang) atau pemohon sesuai bagi aktivitas dominan. Atau merupakan Izin untuk pembebasan lahan atau lokasi tersebut.
40. Tim ahli bangunan gedung atau yang disingkat TABG adalah sebuah tim yang bertugas untuk melakukan kajian teknis terhadap perencanaan bangunan dari pengembang sebelum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan
41. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
42. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung atau bangunan prasarana baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
43. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem informasi terintegrasi yang digunakan untuk penerbitan IMB, penerbitan SLF, dan sistem pendataan bangunan gedung, baik untuk kepentingan berusaha maupun non-berusaha.
44. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
45. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
46. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka

persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

47. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disebut GSB adalah garis yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor atau riol atau as pagar sampai batas terluar muka bangunan.
48. Garis Sempadan Sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai yang membatasi adanya pendirian bangunan ditepi sungai dan ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
49. Luas Bidang 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.
50. Luas Bangunan adalah hasil perhitungan luasan yang dihitung dari garis sumbu dinding atau kolom terhadap struktur utama
51. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
52. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan maupun sumber dana lainnya.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Tujuan

Pasal 2

Peraturan Bupati ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan penyelenggaraan Perumahan yang fungsional serasi selaras dengan lingkungan dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. mewujudkan kepastian hukum dan memberdayakan para pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan Perumahan;
- c. mewujudkan tertib penyelenggaraan Perumahan dengan asas :
 1. kesejahteraan, keadilan dan pemerataan,
 2. kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan,
 3. keterjangkauan dan kemudahan,
 4. kemandirian dan kebersamaan,
 5. kemitraan,
 6. keserasian dan keseimbangan,
 7. keterpaduan, kesehatan,

8. kelestarian dan keberlanjutan, dan
 9. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan Perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan; dan
 - e. menjamin terwujudnya Rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pedoman teknis penyelenggaraan perumahan meliputi:

- a. Penyelenggaraan perumahan;
- b. perencanaan perumahan;
- c. pembangunan perumahan;
- d. pemanfaatan perumahan; dan
- e. pengendalian perumahan;

BAB III
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

- (1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a meliputi :
 - a. perencanaan perumahan;
 - b. pembangunan perumahan;
 - c. pemanfaatan perumahan; dan
 - d. pengendalian perumahan;
- (2) Perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (4) 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.
- (5) Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan.
- (6) Bentuk rumah meliputi :
 - a. Rumah tunggal;
 - b. Rumah deret; dan
 - c. Rumah susun.

- (7) Pembangunan perumahan harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang di Kabupaten Pasuruan.

BAB IV PERENCANAAN PERUMAHAN

Pasal 4

- (1) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b terdiri atas :
 - a. Perencanaan dan perancangan rumah; dan
 - b. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.
- (3) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
- (4) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan Rumah.
- (5) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, meliputi :
 - a. Rencana penyediaan lahan untuk prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
 - b. Rencana kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
- (6) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), harus memenuhi persyaratan administrative, teknis dan ekologis.

BAB V PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pasal 5

- (1) Pembangunan perumahan dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pembangunan perumahan wajib sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah dilegalisasi dan semua izin yang telah dikeluarkan
- (3) Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. Pembangunan rumah; dan
 - b. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (4) Selama pembangunan perumahan, setiap orang berkewajiban menjaga, memelihara dan melestarikan kelancaran fungsi semua prasarana lingkungan yang telah ada.
- (5) Apabila dalam pembangunan perumahan terdapat kerusakan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka pengembang harus mengembalikan kepada kondisi semula kecuali terjadi bencana alam.
- (6) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan

rancangan bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industry bahan bangunan yang mengutamakan potensi local yang aman bagi kesehatan.

- (7) Bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus memenuhi Standar Nasional Indonesia.
- (8) Pembangunan Perumahan wajib melaksanakan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3).

Bagian Kesatu
Persyaratan Pembangunan Perumahan

Pasal 6

Persyaratan Teknis Perencanaan Perumahan meliputi :

- a. Persyaratan Administratif;
- b. persyaratan Lokasi;
- c. persyaratan Proporsi Penyediaan Lahan;
- d. persyaratan Tata Bangunan;
- e. persyaratan Arsitektur Bangunan;
- f. persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan; dan
- g. persyaratan Prasarana, sarana dan utilitas umum.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Pasal 7

- (1) Persyaratan administrative sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a harus dipenuhi oleh setiap orang yang akan membangun perumahan di Daerah.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terdaftar dalam salah satu anggota Asosiasi Perumahan yang telah terdaftar dan memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB).
- (3) Persyaratan adminisistratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Informasi Tata Ruang;
 - b. Pertimbangan Teknis Pertanahan;
 - c. Izin Lokasi;
 - d. Dokumen Lingkungan;
 - e. Dokumen Andalalin/Manajemen Rekayasa Lalu Lintas/Perencanaan Pengaturan Lalu Lintas;
 - f. Peil Banjir;
 - g. *Layout plan*;
 - h. Izin Mendirikan Bangunan;
 - i. SPPT PBB P-2;
 - j. Surat Keterangan dari pdam;

- k. Surat izin penggunaan air bawah tanah; dan
- l. Berita acara serah terima administrasi penyerahan aset bangunan dan lingkungan.

Pasal 8

- (1) Informasi Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf a merupakan Informasi kesesuaian Tata Ruang dengan Peraturan Zonasi apabila luas lahan dibawah 1 hektar.
- (2) Pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pasal 7 ayat (3) huruf b berdasarkan Rencana Tata Ruang dan Peraturan Zonasi berupa dokumen penetapan dan Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan ≥ 1 (lebih dari atau sama dengan satu) hektar.
- (3) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf c disesuaikan dengan sistem OSS;
- (4) Dokumen Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf d yaitu
 - a. Luas perumahan kurang dari 100 (seratus) Hektar (ha) wajib memiliki UKL-UPL; dan
 - b. Luas perumahan lebih dari 100 (seratus) Hektar (ha) wajib memiliki AMDAL.
- (5) Dokumen Andalalin/Manajemen Rekayasa Lalu Lintas/Perencanaan Pengaturan Lalu Lintas sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf e disesuaikan dengan fungsi jalan dan ketentuan teknis dari instansi yang membidangi.
- (6) Peil Banjir sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf f disesuaikan dengan ketentuan teknis dari Perangkat Daerah yang membidangi.
- (7) *Layout plan* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf g meliputi :
 - a. Rencana Tipe Bangunan/Luas Bidang Tanah;
 - b. Rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
 - c. Gambar Teknis Bangunan.
- (8) *Layout plan* sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf g dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. legalisasi dari Perangkat Daerah yang membidangi; dan
 - b. mengacu pada ketentuan bangunan gedung sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (9) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf h disesuaikan dengan sistem OSS.
- (10) Pelaku Usaha yang telah mendapatkan IMB melalui OSS wajib melakukan pemenuhan komitmen IMB melalui SIMBG serta mengajukan permohonan SLF.
- (11) SPPT-PBB P2 sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf i disesuaikan dengan ketentuan teknis dari Perangkat Daerah yang membidangi.

- (12) Surat Keterangan dari PDAM sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf j untuk perumahan yang menggunakan air bersih dari PDAM.
- (13) Surat Ijin Penggunaan Air Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf k untuk pengembang yang menggunakan air bersih dengan sumur bor wajib mengajukan ijin sesuai dengan persyaratan dari Perangkat Daerah yang membidangi.
- (14) Berita acara serah terima administrasi penyerahan asset bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf l disesuaikan dengan ketentuan teknis dari Perangkat Daerah yang membidangi.
- (15) Persyaratan administrasi dan Rekomendasi Teknis dari masing-masing poin sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) wajib sesuai dengan persyaratan dari instansi yang membidangi.

Pasal 9

- (1) Pemenuhan Komitmen sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (10) dilakukan dengan melengkapi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah;
 - b. data pemilik Bangunan Gedung; dan
 - c. rencana teknis Bangunan Gedung.
- (2) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat:
 - a. rencana arsitektur;
 - b. rencana struktur; dan
 - c. rencana utilitas.
- (3) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga Persyaratan Lokasi

Pasal 10

- (1) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Pengembangan wajib mempertahankan dan menjaga fungsi jaringan irigasi di lokasi pembangunan perumahan.
- (3) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. Kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah di bawah jaringan listrik tegangan ekstra tinggi, daerah rawan bencana;
 - b. Kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara,

- pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di atas ambang batas;
- c. Kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
 - d. Kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/situ/sungai/kali dan sebagainya;
 - e. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
 - f. Kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
 - g. Kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

Bagian Keempat
Persyaratan Proporsi Penyediaan lahan

Pasal 11

- (1) Setiap perumahan wajib memenuhi ketentuan hunian berimbang, sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
- (2) Komposisi luasan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), luasan lahan rumah sederhana sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.
- (3) Luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk bidang tanah ditentukan sebagai berikut :
 - a. untuk lahan perumahan dengan luas ≤ 25 (dua puluh lima) Hektar (Ha), luas lahan efektif untuk bidang tanah adalah sebesar 70% (tujuh puluh perseratus) dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 25% (dua puluh lima perseratus), serta lahan untuk sarana sebesar 5% (lima perseratus);
 - b. untuk lahan perumahan dengan luas antara 25 (dua puluh lima) sampai dengan 100 (seratus) Hektar (Ha), luas lahan efektif untuk bidang tanah adalah sebesar 60% (enam puluh perseratus), lahan untuk prasarana dan utilitas umum sebesar 30% (tiga puluh

- perseratus), serta lahan untuk sarana sebesar 10% (sepuluh perseratus); atau
- c. untuk lahan perumahan dengan luas ≥ 100 (seratus) Hektar (Ha), luas lahan efektif untuk bidang tanah adalah sebesar 55% (lima puluh lima perseratus) dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 30% (tiga puluh perseratus), serta lahan untuk sarana sebesar 15% (lima belas perseratus).

Bagian Kelima Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 12

- (1) Pembangunan perumahan wajib mematuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Pembangunan perumahan pada kawasan yang belum memiliki rencana rinci tata ruang, maka perbandingan luas lahan terbangun dengan luas lahan paling tinggi ditetapkan sebesar 60 % (enam puluh persen).
- (3) Garis sempadan bangunan (GSB) di lingkungan perumahan dengan ketentuan:
 - a. untuk jalan utama minimal 3 (tiga) meter dihitung dari as pagar sampai sisi terluar dari bangunan; dan
 - b. untuk jalan pembagi minimal 3 (tiga) meter dihitung dari as pagar sampai sisi terluar dari bangunan.

Bagian Keenam Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 13

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan perumahan mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kaidah arsitektur bangunan;
 - b. karakteristik budaya lokal;
 - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
 - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.

Bagian Ketujuh Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 14

- (1) Pengelolaan Lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi :
 - a. pra konstruksi;

- b. saat konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- (2) Pemohon mengajukan dokumen pengelolaan lingkungan yang berupa AMDAL/UKL/UPL/SPPL ke Perangkat Daerah yang mebidangi Perijinan dengan ketentuan dari Perangkat Daerah teknis yang membidangi.
- (3) Dokumen pengelolaan lingkungan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan salah satu syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Prasarana, Saran dan Utilitas Umum

Pasal 15

- (1) Pembangunan Prasarana, sarana dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan yang telah diterbitkan.
- (2) Pembangunan prasarana, saran dan utilitas umum perumahan harus mengutamakan:
- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, saran dan utilitas umum;
- (3) Pemilihan jenis prasarana, sarana dan utilitas umum menyesuaikan dengan standar kebutuhan.

Paragraf 1
Prasarana Perumahan

Pasal 16

Prasarana lingkungan perumahan meliputi :

- a. Jaringan Jalan;
- b. Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase);
- c. Jaringan Saluran Pembuangan Air limbah; dan
- d. Tempat Pembuangan Sampah.

Pasal 17

- (1) Jalan sebagaimana dimaksud dalam pasal huruf a dalam lingkungan perumahan meliputi :
- a. Jalan Masuk;
 - b. Jalan Utama;
 - c. Jalan Pembagi;
 - d. Jalan Pembantu Dan
 - e. Jalan Buntu.
- (2) Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. Jalan masuk merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan;

- b. Jalan utama merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan;
 - c. Jalan pembagi adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada jalan dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat dan pada persimpangan harus dibuat lengkung;
 - d. Jalan pembantu adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar minimal 3 (tiga) meter;
 - e. Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.
- (3) Pengembang wajib memberikan identitas Jalan.

Pasal 18

- (1) Bangunan *septic tank* dan peresapan sesuai dengan standart SNI.
- (2) Jika kondisi luas lahan terbatas dapat menggunakan *septic tank* dengan sistem komunal.
- (3) Penempatan peresapan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. penempatan peresapan limbah sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih; atau
 - b. penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (4) Setiap kapling rumah wajib menyediakan bak penampungan untuk limbah rumah tangga/*grey water*.

Pasal 19

- (1) *Drainase* sebagaimana dimaksud dalam pasal 16) huruf c merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dan terhubung dengan saluran kota dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan.
- (2) Pada saluran *drainase* harus disediakan resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran *drainase* sesuai dengan perhitungan limpasan.
- (3) *Outlet drainase* perumahan dimasukkan ke sungai atau saluran pembuangan terdekat, apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.
- (4) Setiap bidang tanah wajib menyediakan sumur peresapan/hidropori air hujan yang dapat menampung limpasan air hujan.
- (5) Resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran *drainase* dengan jarak 20 (dua puluh) meter dan/atau berdasarkan perhitungan teknis.
- (6) Dilarang menghubungkan saluran limbah rumah tangga dengan saluran *drainase*.

Pasal 20

- (1) Pewadahan sampah wajib disediakan di masing-masing unit rumah dengan sistem terpilah.

- (2) Sistem terpilah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pengangkutan sampah dan pengurangan sampah yang terdiri atas pembatasan timbunan sampah (*reduce*), pemanfaatan kembali sampah (*reuse*), dan daur ulang sampah (*recycle*) (*3R*).
- (3) Di lingkungan perumahan wajib dipersiapkan sistem/mechanisme pemrosesan sampah seperti pewadahan sampah.
- (4) Penyediaan Lokasi Tempat Pembuangan Sampah (TPS) dengan sistem 3R di lingkungan perumahan disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 2
Sarana Perumahan

Pasal 21

- (1) Sarana perumahan meliputi fasilitas :
 - a. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. Sarana pendidikan;
 - c. Sarana kesehatan;
 - d. Sarana peribadatan;
 - e. Sarana rekreasi dan olahraga;
 - f. Sarana pemakaman;
 - g. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - h. Sarana parkir.
- (2) Standar Penyediaan Sarana Perumahan sesuai dengan SNI.

Pasal 22

- (1) Sarana perbelanjaan dan niaga yang tersedia dalam lingkungan perumahan paling sedikit tersedia 1 (satu) pusat pertokoan dan pasar untuk setiap 30.000 (tiga puluh ribu) jiwa.
- (2) Sarana pendidikan yang tersedia dalam lingkungan perumahan paling sedikit berupa :
 - a. 1 (satu) unit taman kanak-kanak/pendidikan anak usia dini (paud) untuk 1.250 jiwa;
 - b. 1 (satu) unit sekolah dasar untuk setiap 1.600 jiwa;
 - c. 1 (satu) unit sekolah lanjutan tingkat pertama untuk setiap 4.800 (empat ribu delapan ratus) jiwa; dan
 - d. 1 (satu) unit sekolah lanjutan tingkat atas untuk setiap 4.800 (empat ribu delapan ratus) jiwa.
- (3) Sarana kesehatan yang tersedia dalam lingkungan perumahan paling sedikit berupa :
 - a. 1 (satu) unit posyandu untuk setiap 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) jiwa;
 - b. 1 (satu) unit balai pengobatan warga untuk setiap 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa;
 - c. 1 (satu) unit balai kesehatan ibu anak/klinik bersalin untuk setiap 30.000 (tiga puluh ribu) jiwa;

- d. 1 (satu) unit puskesmas pembantu dan balai pengobatan lingkungan untuk setiap 30.000 (tiga puluh ribu) jiwa; dan
 - e. 1 (satu) unit puskesmas dan balai pengobatan untuk setiap 120.000 (seratus dua puluh ribu) jiwa.
- (4) Sarana Peribadatan disesuaikan dengan kondisi setempat dengan memperhatikan struktur penduduk menurut agama yang dianut, dan tata cara atau pola masyarakat setempat dalam menjalankan ibadah agama.
 - (5) Sarana Rekreasi dan Olahraga dapat sekaligus melayani kebutuhan aktifitas administrasi / pemerintahan setempat ataupun warga.
 - (6) Taman-taman yang direncanakan sebagai sarana perumahan harus dilengkapi dengan tanaman peneduh;
 - (7) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau tersedia dalam lingkungan perumahan dan permukiman minimal untuk setiap 250 (dua ratus lima puluh) jiwa.

Pasal 23

- (1) Pengembang wajib menyediakan sarana pemakaman.
- (2) Penyediaan tempat pemakaman umum dapat dilakukan dengan cara:
 - a. kerjasama dengan masyarakat sekitar perumahan melalui pemanfaatan makam desa yang telah ada;
 - b. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan; atau
 - c. menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah di lokasi pembangunan perumahan dimaksud, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah.
- (3) Kerjasama dengan masyarakat sekitar perumahan melalui pemanfaatan makam desa yang telah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibuktikan dengan surat perjanjian kepada masyarakat sekitar yang disaksikan dan ditandatangani oleh RT, RW, dan Kepala Desa/Kelurahan setempat.
- (4) Membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. memperluas lahan makam milik Pemerintah Daerah, setelah mendapat persetujuan dari Perangkat Daerah yang berwenang;
 - b. memperluas lahan makam milik masyarakat dengan ketentuan jarak antara tempat pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Daerah dan mendapat persetujuan dari Perangkat Daerah yang berwenang serta pengelola makam milik masyarakat;
 - c. membangun makam baru di luar lokasi lahan pembangunan perumahan dengan ketentuan jarak antara sarana pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Daerah dan telah tersedia akses jalan menuju lokasi sarana pemakaman serta mendapat persetujuan dari

Perangkat Daerah yang berwenang;

- d. lokasi lahan sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. lahan tersebut merupakan milik pengembang yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas nama pengembang dan tidak dalam sengketa/konflik.
- (5) Penghitungan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilaksanakan oleh Tim Penilai dan dapat melibatkan penilai independen yang bersertifikat dibidang penilaian aset yang ditunjuk.
 - (6) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
 - (7) Hasil penghitungan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 3

Utilitas Umum Perumahan

Pasal 24

Utilitas umum perumahan meliputi :

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan listrik;
- c. Jaringan telepon;
- d. Jaringan gas;
- e. Pemadam kebakaran;
- f. Jaringan transportasi; dan
- g. Saran penerangan jalan umum.

Pasal 25

- (1) Jaringan Air bersih sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 huruf a merupakan utilitas dasar dalam penyediaan perumahan yang harus dapat menggunakan air bersih dari perusahaan daerah air minum (PDAM) atau sumber air bersih setempat.
- (2) Lokasi perumahan yang di sekitarnya terdapat jaringan air bersih dari PDAM diharuskan menggunakan jaringan PDAM.
- (3) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.
- (4) Apabila sumber air bersih menggunakan sumur bor, maka harus mendapat izin pengeboran dari Perangkat Daerah yang membidangi.

Pasal 26

Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Pasal 27

Ketentuan mengenai jaringan telepon harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada perusahaan telekomunikasi Negara.

Pasal 28

Ketentuan mengenai jaringan gas harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada perusahaan gas negara (PGN).

Pasal 29

- (1) Pemadam kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf e merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
- (2) Penataan kawasan perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk jalur evakuasi, titik kumpul dan akses mobil pemadam kebakaran.
- (3) Desain bangunan harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran.
- (4) Pengembang wajib menyediakan hidran umum di dalam lokasi perumahan.
- (5) Perumahan yang menggunakan jalan masuk dan keluar melalui 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

Pasal 30

Dalam lingkungan perumahan wajib menyediakan Penerangan Jalan Umum (PJU).

BAB VI

PEMANFAATAN PERUMAHAN

Pasal 31

Pemanfaatan perumahan meliputi :

- a. Pemanfaatan rumah; dan
- b. Pemanfaatan prasarana dan saran perumahan.

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian termasuk ketersediaan sarana parker yang memadai.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. Usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (non bankable);
 - c. Usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan

- d. Kegiatan social tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perijinan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
 - (5) Pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan harus memastikan terpeliharannya prasarana dan saran perumahan

BAB VII PENGENDALIAN PERUMAHAN

Pasal 33

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian izin yang efektif dan efisien.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan rencana tata ruang dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pasal 34

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan Perumahan dengan rencana tata ruang, perencanaan Perumahan, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan lain.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin pembangunan Perumahan yang layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.

Pasal 35

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan SLF.
- (2) Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan SLF.
- (4) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

BAB VIII
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 36

Setiap Orang yang mengubah Rencana Layout plan yang telah disetujui dan disahkan wajib mendapatkan persetujuan perubahan Rencana Layout plan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 37

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 38

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

Ditetapkan di Pasuruan
pada tanggal 8 Oktober 2019
BUPATI PASURUAN,

Ttd.

M. IRSYAD YUSUF

Diundangkan di Pasuruan
pada tanggal 8 Oktober 2019
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PASURUAN,

Ttd.

AGUS SUTIADJI
BERITA DAERAH KABUPATEN PASURUAN TAHUN 2019 NOMOR 105