



BUPATI BANTUL

PERATURAN BUPATI BANTUL

NOMOR 36 TAHUN 2011

TENTANG

**PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DI KABUPATEN BANTUL**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTUL,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menertibkan pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul perlu adanya pedoman pembangunan perumahan yang terpadu;
- b. bahwa penyusunan pedoman pembangunan perumahan bertujuan untuk mewujudkan pembangunan perumahan, yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bantul tentang Pedoman Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15;

8. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknis Pengembangan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
9. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 4 Tahun 2000 tentang Penyusunan Amdal Permukiman Terpadu;
10. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana dan atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Dampak Lingkungan Hidup;
11. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 534/KPTS/M/2001 tentang Pedoman Penentuan SPM Bidang Perumahan Permukiman;
12. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua Badan Kebijakan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP);
13. Peraturan Menteri Perumahan Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Prt/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRP/M/2008. tentang Penetapan Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Bidang Pekerjaan Umum Yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana Perumahan dan Permukiman Daerah;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Air Limbah;

20. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 04 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 05 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANTUL TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantul.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bantul.
4. Dinas Sumber Daya Air adalah Dinas Sumber Daya Air Kabupaten Bantul.
5. Kepala Dinas Sumber Daya Air adalah Kepala Dinas Sumber Daya Air Kabupaten Bantul.
6. Dinas Perijinan adalah Dinas Perijinan Kabupaten Bantul.
7. Kepala Dinas Perijinan adalah Kepala Dinas Perijinan Kabupaten Bantul.
8. Badan Lingkungan Hidup adalah Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Bantul.
9. Kepala Badan Lingkungan Hidup adalah Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Bantul.
10. Dinas Pekerjaan Umum adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.
11. Kepala Dinas Pekerjaan Umum adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul.
12. Satuan Polisi Pamong Praja adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bantul.
13. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Bantul.
14. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
15. *Site Plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.
16. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
17. *Shaft* adalah suatu ruang yang menerus secara vertikal yang memiliki fungsi sebagai *service area*.
18. Rumah deret (hunian gandeng banyak) adalah beberapa tempat kediaman lengkap yang satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat kediaman lain, tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri.

19. Rumah susun (hunian bertingkat) 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, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
20. Rumah susun mewah (apartemen) adalah satuan rumah susun dengan biaya pembangunan tiap meter persegi (m^2) di atas harga satuan tiap meter persegi (m^2) tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku dengan luas lantai bangunan setiap unit rumah lebih dari 100 (seratus) meter persegi (m^2).
21. Aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu, dalam mewujudkan kesamaan kesempatan.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Bupati ini meliputi prasarana dan sarana lingkungan perumahan, kepadatan, ketentuan bangunan, pengelolaan lingkungan, dan penyelenggaraan perumahan.

BAB III UMUM

Pasal 3

- (1) Perencanaan lingkungan perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yaitu:
 - a. kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - b. kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - c. keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
 - d. kemandirian, yaitu setiap orang dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- (2) Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan perumahan yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.
- (3) Perencanaan lingkungan permukiman untuk hunian bertingkat (rumah susun) harus mempertimbangkan sasaran pemakai yang dilihat dari tingkat pendapatan Kepala Keluarga penghuni.

BAB IV LOKASI

Pasal 4

- (1) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku, dengan kriteria sebagai berikut:
- kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;
 - 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;
 - kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
 - 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;
 - kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
 - kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
 - kriteria lingkungan berjiwa diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
- (2) Lokasi pembangunan perumahan harus mempunyai akses dengan jaringan jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan dalam perumahan.

BAB V PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN SERTA UTILITAS UMUM PERUMAHAN Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Prasarana lingkungan perumahan meliputi :
- jalan;
 - drainase;
 - air limbah;
 - persampahan; dan
 - penerangan jalan.
- (2) Sarana lingkungan perumahan meliputi fasilitas :
- pendidikan;
 - kesehatan;
 - perbelanjaan dan niaga; dan
 - umum dan sosial.

- (3) Utilitas umum perumahan meliputi :
 - a. air bersih; dan
 - b. pemadam kebakaran.
- (4) Lokasi pembangunan perumahan yang dilalui jaringan irigasi, wajib dilestarikan fungsinya dan harus mendapat persetujuan P3A/GP3A setempat.
- (5) Apabila dalam lokasi pembangunan perumahan dilalui jaringan irigasi dan jaringan irigasi akan dilakukan penggeseran, maka harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas Sumber Daya Air.

Bagian Kedua
Prasarana Lingkungan
Paragraf 1
Jalan

Pasal 6

- (1) Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dalam lingkungan perumahan meliputi :
 - a. jalan masuk;
 - b. jalan utama;
 - c. jalan pembantu; dan
 - d. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan dengan lebar sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam perumahan.
- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan dengan lebar paling rendah 7 (tujuh) meter (termasuk drainase).
- (4) Jalan pembantu sebagaimana pada ayat (1) huruf c adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar minimal 5 (lima) meter sampai 7 (tujuh) meter disesuaikan dengan besarnya rumah yang terdiri atas :
 - a. untuk tipe inti sampai dengan tipe 36 (tiga puluh enam) meter persegi paling rendah lebar jalan pembagi 5 (lima) meter;
 - b. untuk rumah tipe lebih besar dari tipe 36 (tiga puluh enam) meter persegi sampai dengan tipe 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah lebar jalan lingkungan 6 (enam) meter; dan
 - c. untuk rumah tipe lebih besar dari tipe 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah lebar jalan lingkungan 7 (tujuh) meter.
- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 4 (empat) meter.
- (6) Jalan dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*);
- (7) Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.

- (8) Contoh gambar jalan masuk, jalan utama, jalan pembantu, dan jalan pembagi dalam lingkungan perumahan sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
- (9) Sistem, prasarana dan sarana sirkulasi baik sirkulasi horisontal maupun vertikal dalam rumah susun harus mempertimbangkan kebutuhan sirkulasi penghuni, jumlah penghuni, dan mempertimbangkan pelayanan evakuasi dalam kondisi darurat.

Paragraf 2 Drainase

Pasal 7

- (1) Drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan kawasan tersebut.
- (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 kapling diwajibkan menyediakan sumur peresapan 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) Tidak diperkenankan saluran limbah rumah tangga dialirkan ke dalam saluran drainase.
- (7) Setiap rumah susun harus menyediakan *shaft* untuk jaringan limbah yang memadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3 Air Limbah

Pasal 8

- (1) Kawasan perumahan yang dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpusat wajib menyambung ke jaringan tersebut.
- (2) IPAL komunal wajib disiapkan apabila :
 - a. dalam 1 (satu) rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan limbah sendiri; dan/atau
 - b. kawasan perumahan yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dan memiliki jumlah kapling ≤ 40 (empat puluh) unit rumah.
- (3) Penempatan peresapan limbah sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
- (4) Penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (5) Buangan air limbah tidak diperkenankan dibuang di saluran drainase.
- (6) Setiap rumah susun harus menyediakan shaft untuk jaringan sanitasi yang memadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 4
Persampahan

Pasal 9

- (1) Tempat pembuangan sampah wajib disediakan di masing-masing unit rumah dengan sistem terpilah.
- (2) Di lingkungan perumahan wajib dipersiapkan sistem/mekanisme pembuangan sampah seperti Tempat Pembuangan Sementara (TPS).
- (3) Setiap rumah susun harus menyediakan *shaft* pembuangan sampah yang dikumpulkan ke TPS.

Paragraf 5
Penerangan Jalan

Pasal 10

- (1) Dalam lingkungan perumahan wajib disiapkan lampu penerangan di jalan dan rekening menjadi tanggungan penghuni perumahan.
- (2) Di depan masing-masing hunian wajib disiapkan lampu penerangan jalan.
- (3) Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Bagian Ketiga
Sarana Lingkungan Perumahan

Pasal 11

- (1) Jenis dan besaran disesuaikan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa dan ketentuan yang berlaku.
- (2) Fasilitas pendidikan yang harus tersedia dalam lingkungan perumahan minimal berupa :
 - a. 1 (satu) unit Taman Kanak-Kanak/Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) untuk setiap 200 (dua ratus) unit rumah;
 - b. 1 (satu) unit Sekolah Dasar untuk setiap 1.200 (seribu dua ratus) unit rumah;
 - c. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama untuk setiap 5.000 (lima ribu) unit rumah; dan
 - d. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Atas untuk setiap 6.000 (enam ribu) unit rumah.
- (3) Fasilitas kesehatan yang harus tersedia dalam lingkungan perumahan minimal berupa :
 - a. 1 (satu) unit Balai Pengobatan untuk setiap 600 (enam ratus) unit rumah;
 - b. 1 (satu) unit Balai Kesehatan Ibu Anak/Rumah Sakit Bersalin untuk setiap 2.000 (dua ribu) sampai dengan 6.000 (enam ribu) unit rumah;
 - c. 1 (satu) unit Puskesmas untuk setiap 24.000 (dua puluh empat ribu) unit rumah; dan
 - d. 1 (satu) unit Rumah Sakit untuk setiap 48.000 (empat puluh delapan ribu) unit rumah.
- (4) Fasilitas perbelanjaan dan niaga yang harus tersedia dalam lingkungan perumahan minimal tersedia 1 (satu) pasar untuk setiap 6.000 (enam ribu) unit rumah.

- (5) Fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yang harus tersedia dalam lingkungan perumahan berupa :
 - a. sarana ruang terbuka paling rendah tersedia taman, tempat olah raga, tempat bermain, parkir lingkungan;
 - b. sarana sosial budaya paling rendah tersedia :
 - 1) 1 (satu) unit lahan tempat untuk kegiatan (1,2 (satu koma dua) m²/orang) termasuk lahan untuk tempat ibadah; dan
 - 2) 1 (satu) unit perpustakaan lingkungan.
 - c. pemakaman umum atau dapat bekerja sama dengan pemerintah desa atau pihak lain.
- (6) Letak fasum dan fasos di lokasi yang mudah dijangkau dan dapat dimanfaatkan penghuni perumahan atau masyarakat sekitar dan bukan merupakan ruang sisa.
- (7) Luasan kebutuhan minimal fasum dan fasos disesuaikan dengan jumlah penghuni dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. jumlah hunian antara 0 (nol) sampai dengan 50 (lima puluh) rumah, besarnya koefisien = koef. 1,4 (satu koma empat)/jiwa;
 - b. jumlah hunian antara 51 (lima puluh satu) sampai dengan 200 (dua ratus) rumah, besarnya koefisien = koef. 2,2 (dua koma dua)/jiwa;
 - c. jumlah hunian antara 201 (dua ratus satu) sampai dengan 320 (tiga ratus dua puluh) rumah, besarnya koefisien = koef. 3,7 (tiga koma tujuh)/jiwa; dan
 - d. jumlah hunian antara 321 (tiga ratus dua puluh satu) sampai dengan 500 (lima ratus) rumah, besarnya koefisien = koef. 4,96(empat koma sembilan puluh enam)/jiwa;
- (8) Taman-taman yang direncanakan sebagai fasilitas umum harus dilengkapi dengan tanaman peneduh.

Bagian Ketiga
Utilitas Umum Perumahan
Paragraf 1
Air Bersih

Pasal 12

- (1) Air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dapat menggunakan air bersih dari Perusahaan Air Minum (PAM) atau sumber air bersih setempat.
- (2) Lokasi perumahan yang di sekitarnya terdapat jaringan air bersih dari PAM diharuskan menggunakan jaringan PAM.
- (3) Penggunaan air bersih dari PAM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dinyatakan dengan kesanggupan dan dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara Pengelolaan PAM dengan pemohon/pengembang.
- (4) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.
- (5) Apabila sumber air bersih menggunakan sumur bor, maka harus mendapat izin pengeboran dari Dinas Perijinan.
- (6) Setiap rumah susun harus menyediakan shaft untuk jaringan air bersih yang memadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 2
Pemadam Kebakaran

Pasal 13

- (1) Pemadam Kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
- (2) Penataan kawasan perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran.
- (3) Desain bangunan harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran
- (4) Dalam rumah susun harus menyediakan prasarana dan sarana pemadam kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Hidran pada setiap jarak 200 (dua ratus) meter di tepi jalan atau berupa tandon air (kolam, air mancur, sungai dan *reservoir*, dan sebagainya).
- (6) Perumahan yang menggunakan 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

Bagian Keempat
Prasarana dan Sarana Rumah Susun serta Utilitas Umum

Pasal 14

- (1) Rumah susun terdiri atas bagian-bagian sebagai berikut :
 - a. bagian pribadi, yaitu satuan hunian rumah susun (sarusun) bagian bersama, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun dan dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan komponen kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun;
 - b. benda bersama, yaitu benda yang terletak di atas tanah bersama di luar bangunan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan rumah susun dan dapat berupa prasarana lingkungan dan sarana umum; dan
 - c. tanah bersama, yaitu bagian lahan yang dibangun rumah susun.
- (2) Bangunan rumah susun harus dilengkapi prasarana sebagai berikut :
 - a. transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran;
 - b. alat dan sistem alarm kebakaran;
 - c. penangkal petir;
 - d. saluran pembuangan air hujan;
 - e. saluran pembuangan air limbah;
 - f. tempat pewadahan sampah;
 - g. tempat jemuran;
 - h. kelengkapan pemeliharaan bangunan;
 - i. jaringan listrik;
 - j. generator listrik; dan
 - k. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

- (3) Rumah susun harus dilengkapi sarana lingkungan yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya antara lain :
- a. sarana perniagaan;
 - b. sarana kesehatan;
 - c. sarana peribadatan;
 - d. sarana pemerintahan;
 - e. pelayanan umum;
 - f. pemakaman; dan
 - g. pertamanan.
- (4) Bangunan rumah susun harus dilengkapi utilitas umum sebagai berikut :
- a. jaringan-jaringan air bersih; dan
 - b. alat pemadam kebakaran.

BAB VI
KEPADATAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 15

Kepadatan lingkungan perumahan meliputi kepadatan penduduk, kepadatan kapling, dan kepadatan bangunan dalam lingkungan perumahan.

Bagian Kedua
Kepadatan Penduduk

Pasal 16

- (1) Kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk.
- (2) Tiap rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni sekitar 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 28 (dua puluh delapan) m²/jiwa.

Bagian Ketiga
Kepadatan Kapling

Pasal 17

- (1) Kepadatan kapling sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 merupakan perbandingan antara luas lahan efektif dengan luas lahan untuk prasarana lingkungan.
- (2) Luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kapling maksimal 65 % (enam puluh lima persen) dari luas lahan keseluruhan.
- (3) Sekurang-kurangnya 35 % (tiga puluh lima persen) dari luas lahan keseluruhan digunakan untuk membangun prasarana lingkungan.

Bagian keempat
Kepadatan Bangunan

Pasal 18

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) merupakan perbandingan luas tapak bangunan dengan luas kapling.
- (2) KDB paling tinggi 50 % (lima puluh persen), untuk selanjutnya pemilik rumah dapat mengembangkan dengan KDB sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (3) Luas kapling sekurang-kurangnya 72 (tujuh puluh dua) meter persegi.

BAB VII
KETENTUAN BANGUNAN

Pasal 19

- (1) Panjang deret kapling paling tinggi 100 (seratus) meter sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk.
- (2) Luas bangunan untuk rumah layak huni paling rendah tipe 36 (tiga puluh enam), meter persegi dapat seluas 27 (dua puluh tujuh) meter persegi sebagai gaya pemula yang dapat dikembangkan lebih lanjut sebagai rumah layak huni.

BAB VIII
PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Pasal 20

- (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) Tiap-tiap kapling wajib ditanami paling rendah 1 (satu) tanaman tinggi dan peneduh.
- (3) Pemohon mengajukan dokumen pengelolaan lingkungan yang berupa UKL/UPL/AMDAL ke Badan Lingkungan Hidup dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pembangunan perumahan di perkotaan dengan luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektar sampai dengan 5 (lima) hektar atau luas lantai bangunan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen UKL/UPL;
 - b. pembangunan perumahan di perkotaaan dengan luas lahan lebih 5 (lima) hektar atau dengan kepadatan penduduk 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa/hektar atau luas lantai bangunan lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen AMDAL;

- c. pembangunan perumahan di luar perkotaan dengan luas lahan 0,5 (nol koma lima) hektar sampai dengan 10 (sepuluh) hektar atau kepadatan penduduk 150 (seratus lima puluh) jiwa/hektar atau luas lantai bangunan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen UKL/UPL; dan
 - d. pembangunan perumahan di luar perkotaan dengan luas lahan lebih dari 10 (sepuluh) hektar atau luas lantai bangunan lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen AMDAL.
- (4) Dokumen pengelolaan lingkungan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

BAB IX PENGATURAN PERUMAHAN NON PROFIT

Pasal 21

- (1) Perumahan non profit merupakan penyelenggaraan perumahan yang didirikan bukan untuk tujuan diperjualbelikan dengan luasan tanah di bawah 0,5 (nol koma) hektar.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. perumahan untuk panti sosial; dan
 - b. perumahan untuk kepentingan warisan.
- (3) Perumahan untuk panti sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus diajukan oleh pengelola panti sosial.
- (4) Perumahan untuk kepentingan warisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilampiri bukti ahli waris yang sah.
- (5) Pengajuan permohonan dilengkapi dengan :
 - a. surat pernyataan bahwa pembangunan perumahan dipergunakan untuk kepentingan sosial atau tidak diperdagangkan;
 - b. surat kesediaan membangun prasarana lingkungan; dan
 - c. surat pernyataan menyediakan areal untuk pemakaman atau bekerja sama dengan pemerintah desa atau pihak lain.

BAB X PENYELENGGARAAN PERUMAHAN Bagian Kesatu Umum

Pasal 22

- (1) Penyelenggaraan perumahan meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta penyerahan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum.
- (2) Dalam penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan dan lingkungan.
- (3) Penyelenggara perumahan terdiri atas pengembang, perencana, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan.
- (4) Pengembang yang dapat melakukan pembangunan perumahan/permukiman berbentuk Perseroan Terbatas yang telah berbadan hukum dan menjadi anggota Asosiasi yang diakui pemerintah dan bergerak di bidang perumahan (REI/*Real Estate* Indonesia).

Bagian Kedua Perencanaan

Pasal 23

- (1) Perencanaan teknis perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kesulitan konstruksi oleh ahli dan/atau berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis perumahan berupa proposal dan *site plan* harus mendapatkan pengesahan dari Dinas Pekerjaan Umum.
- (3) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya memuat laporan teknis perencanaan.
- (4) *Site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat rencana penataan kawasan perumahan yang meliputi :
 - a. *site plan*, yang menunjukkan rencana pemanfaatan *site*, rencana tapak bangunan dan rencana tipe bangunan/luas kapling;
 - b. rencana drainase;
 - c. rencana air limbah;
 - d. rencana persampahan;
 - e. rencana penerangan;
 - f. rencana sarana lingkungan perumahan;
 - g. rencana utilitas umum; dan
 - h. gambar teknis bangunan.
- (5) Pengembang yang mengubah *site plan* yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan persetujuan perubahan *site plan* dari Dinas Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 24

- (1) Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) diawali dengan *Landclearing*.
- (2) *Landclearing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pekerjaan pengolahan tanah yang dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk pengesahan *site plan*.
- (3) Konstruksi bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.
- (4) Setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan wajib membuat pengaman (pagar sementara, jaring pengaman dan sebagainya) pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.
- (5) Apabila terdapat prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan, pengembang wajib melakukan perbaikan.

Bagian Keempat
Pemanfaatan

Pasal 25

- (1) Kegiatan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dilaksanakan setelah pembangunan selesai dan pengembang wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai fungsi yang ditetapkan dalam IMB dan SLF termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala.

BAB XI
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN SERTA UTILITAS UMUM
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 26

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggung jawab dari PERUM PERUMNAS/Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Bupati.

Bagian Kedua
Syarat Penyerahan

Pasal 27

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diserahkan adalah yang telah memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah;
- b. pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah memenuhi standar sebagai tersebut dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tanggal 16 Mei 1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
- c. telah mengalami pemeliharaan oleh PERUM PERUMNAS/Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana termaksud dengan ketentuan:
 1. paling rendah 50% (lima puluh persen) dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun;
 2. luas paling rendah tahapan pembangunan adalah 5 (lima) hektar; dan
 3. untuk luas areal lebih kecil dari 5 (lima) hektar penyerahannya dilakukan sekaligus.
- d. masa pemeliharaan paling lama satu tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Pemeriksaan oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat.

Bagian Ketiga
Ketentuan Penyerahan

Pasal 28

Ketentuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, maka prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah yang berada di luar tanah bersama.

BAB XII
SANKSI ADMINISTRATIF
Bagian Kesatu
Sanksi Bagi Yang Melanggar Izin

Pasal 29

- (1) Setiap orang atau pengembang yang telah memiliki izin diberikan peringatan secara tertulis apabila melakukan kegiatan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam izin yang telah diperolehnya oleh Dinas Pekerjaan Umum dengan tembusan Dinas Perijinan dan Satuan Polisi Pamong Praja.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum mengirimkan Surat Peringatan kepada pemilik izin sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja, dengan ditembuskan kepada Dinas Perijinan dan Satuan Polisi Pamong Praja.
- (3) Apabila pemilik izin tidak mengindahkan proses peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka izin dicabut.
- (4) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Dinas Perijinan.

Bagian Kedua
Sanksi Bagi Yang Tidak Berizin

Pasal 30

- (1) Setiap orang atau pengembang yang membangun perumahan tanpa izin diberi peringatan secara tertulis.
- (2) Peringatan tertulis diberikan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (hari) hari kerja.
- (3) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dengan tembusan Dinas Perijinan dan Satuan Polisi Pamong Praja.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 31

Bagi pengembang perumahan yang sudah dan sedang melaksanakan pembangunan perumahan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini agar segera menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini paling lama 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Bupati ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Bantul Nomor 13 Tahun 2009 tentang Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Bantul
pada tanggal 6 JULI 2011

BUPATI BANTUL,
ttd

SRI SURYA WIDATI

Dimuat dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul
Nomor 36 Tahun 2011
Tanggal 6 JULI 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,
ttd

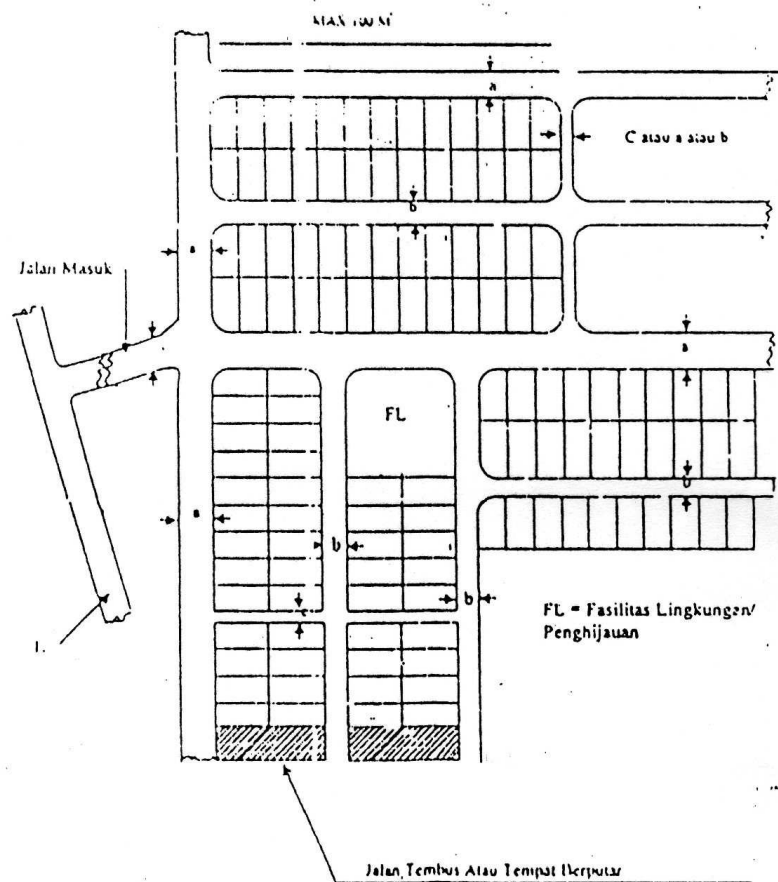
RIYANTONO

PERSYARATAN PRASARANA LINGKUNGAN

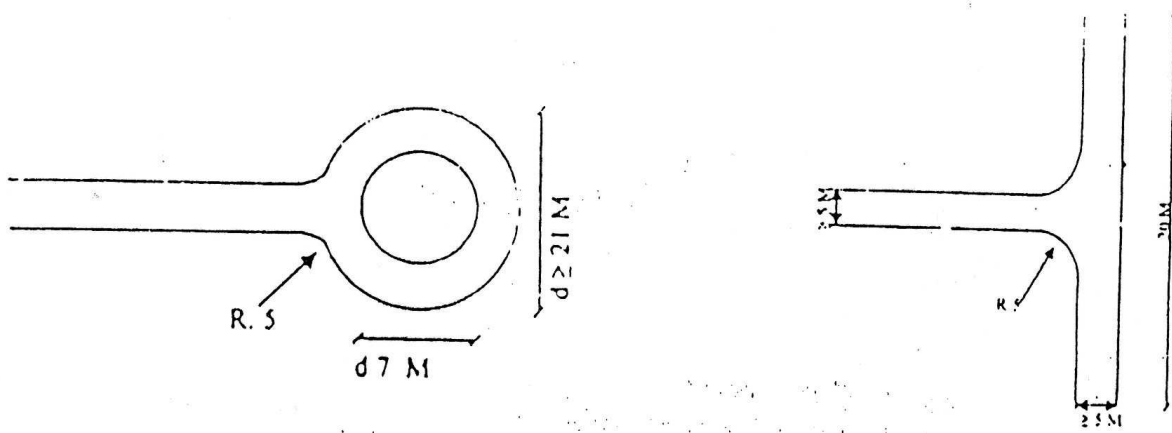
JALAN

- Jalan Utama di dalam permukiman paling rendah lebar 7 M (termasuk drainase);
- Jalan Pembantu paling rendah lebar 5 (lima) M sampai dengan 7 (tujuh) M disesuaikan dengan besarnya rumah :
 - Untuk rumah tipe inti sampai dengan tipe 36 (tiga puluh enam) paling rendah lebar jalan pembagi 5 (lima) M;
 - Untuk rumah tipe lebih besar dari tipe 36 (tiga puluh enam) sampai dengan tipe 70 (tujuh puluh) paling rendah lebar jalan lingkungan 6 (enam) M; dan
 - Untuk tipe lebih besar dari tipe 70 (tujuh puluh) paling rendah lebar jalan lingkungan 7 (tujuh) M.
- Jalan Pembagi paling rendah lebar 3,0 (tiga koma nol) M;

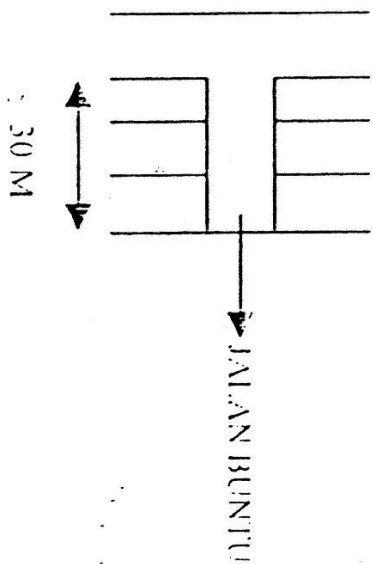
a = Jalan Utama dengan lebar paling rendah 7 M
b = Jalan Pembantu dengan lebar paling rendah 5 M
c = Jalan Lingkungan Pembagi dengan lebar 3 M



- Tidak diperkenankan adanya jalan buntu, agar dibuat ruang berputar, *culdesac*; dan



- e. Untuk jalan buntu dengan panjang jalan paling tinggi 30 (tiga puluh) M, maka tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.



BUPATI BANTUL,

SRI SURYA WIDATI