

**BERITA DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 5

2018

SERI : E

**PERATURAN WALI KOTA BEKASI
NOMOR 05 TAHUN 2018**

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BEKASI NOMOR 60 TAHUN
2015 TENTANG PELAYANAN DI BIDANG RUMAH SUSUN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

Menimbang : a. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi, serta dalam rangka optimalisasi pelayan di bidang rumah susun, maka Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 60 Tahun 2015 tentang Pelayanan di Bidang Rumah Susun, dipandang perlu diubah dan disesuaikan dengan kondisi saat ini;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka perubahan dimaksud perlu ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
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 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Pelaku Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
20. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60 Tahun 1992 tentang Kelengkapan Rumah Susun;
22. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
24. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2014 Nomor 6 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 2);
25. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 14 Tahun 2015 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2015 Nomor 14 Seri E).
26. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 6 Seri E);
27. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 7 Seri D), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2017 Nomor 15 Seri D);
28. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 13 Seri E);

29. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 04 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2017 Nomor 4 Seri C).

Memperhatikan : Berita Acara Nomor 600/BA.01/BidPR.2, tanggal 5 Januari 2018, hal : pembahasan perubahan Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 60 Tahun 2015.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA BEKASI NOMOR 60 TAHUN 2015 TENTANG PELAYANAN DI BIDANG RUMAH SUSUN.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 60 Tahun 2015 tentang Pelayanan di Bidang Rumah Susun (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2015 Nomor 60 Seri E), diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 4 dan angka 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Dinas Tata Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Tata Ruang Kota Bekasi.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bekasi.
6. Sistem rumah susun adalah sistem yang diterapkan pada bangunan gedung bertingkat menyangkut kepemilikan dan pengelolaannya, yang mendasarkan kepada Undang-Undang Rumah Susun.
7. Instansi terkait adalah instansi Pemerintah Pusat maupun Daerah yang terkait dalam penanganan Sistem Rumah Susun.
8. 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, terutama untuk tempat hunian atau bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

9. Satuan rumah susun adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
10. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan satu kesatuan tempat pemukiman.
11. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah, untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
12. Benda bersama adalah benda yang bukan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah, untuk pemakaian bersama.
13. 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.
14. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disingkat NPP, adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan perbandingan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap total nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu Pelaku Pembangunan untuk pertama kalinya melakukan perhitungan biaya pembangunan untuk menetapkan harga jual.
15. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik perseorangan dan terpisah atas satuan rumah susun, hak bersama atas bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisah.
16. Dokumen pertelaan adalah dokumen berupa gambar dan uraian yang menunjukkan dengan jelas batas-batas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
17. Akta pemisahan rumah susun adalah akta yang dibuat oleh pelaku pembangunan yang menyatakan kehendak untuk memisahkan Rumah Susun atas Satuan rumah Susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dengan nilai perbandingan proporsionalnya sesuai dengan Pertelaan yang telah dibuat.
18. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun 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.
19. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun, adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
20. Pemilik adalah perseorangan atau Badan Hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

21. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
22. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun adalah Perhimpunan yang anggotanya terdiri dari Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
23. Badan pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
24. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
25. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun secara terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
26. Persyaratan teknis, adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, kelestarian, kesehatan, kenyamanan dan lain lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan perundang undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
27. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan berupa perizinan-perizinan yang berkaitan dengan pembangunan gedung bertingkat, mulai dari Izin Lokasi, Amdal, Keterangan Rencana Kota, Izin Mendirikan Bangunan, Sertifikat Laik Fungsi, Pertelaan dan Akta Pemisahan, Izin usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, yang diatur dengan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
28. Keterangan rencana kota adalah site plan/blok plan/RTRW/RDTRK/RTBL.
29. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
30. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan gedung.
31. Sertifikat laik fungsi yang selanjutnya disingkat LSF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

2. Ketentuan Pasal 2 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2

- (1) Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan wajib melengkapi semua persyaratan Administratif.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. Surat permohonan pertelaan yang ditujukan kepada Wali Kota;
 - b. Melampirkan berkas permohonan yang masing-masing sudah dilegalisir oleh Notaris antara lain :
 1. Akte Pendirian Perusahaan
 2. Sertifikat Tanah
 3. Rekomendasi BKPRD
 4. Izin Lingkungan
 5. Izin Prinsip Lokasi
 6. Keterangan Rencana Kota dan Rencana Tapak
 7. Izin Mendirikan Bangunan
 8. Rekomendasi Andallalin
 9. Rekomendasi AMDAL
 10. Rekomendasi Proteksi Kebakaran
 11. Sertifikat Laik Fungsi
 12. Atau sesuai dengan izin-izin yang dipersyaratkan pada waktu pelaksanaan pembangunan dimulai.

3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3

- (1) Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan wajib memenuhi semua persyaratan teknis yang ditentukan.
- (2) Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk pengesahan pertelaan dan pembuatan pengesahan akta pemisahan rumah susun antara lain :
 - a. Melampirkan gambar *Detail Engineering Desain* (DED) bangunan meliputi :
 1. Denah bangunan tiap lantai;
 2. Gambar tampak muka, dan tampak samping;
 3. Gambar potongan horizontal dan vertikal;
 4. Gambar detail Mechanical dan Electrical (ME);
 5. Gambar jaringan pipa air bersih, air kotor dan gas;
 6. Gambar konstruksi dan struktur bangunan.
 - b. Spesifikasi teknis peralatan yang digunakan meliputi antara lain :
 1. Lift;
 2. Peralatan Proteksi Kebakaran;
 3. Panel Listrik;
 4. Genset;

5. Panel Telepon;
 6. Air Conditioner;
 7. Pompa air;
 8. Lampu PJU.
- c. Gambar pertelaan yang terdiri dari 4 berkas lampiran yang terdiri dari:
1. Gambar yang menunjukkan tanah milik bersama;
 2. Gambar yang menunjukkan barang milik bersama;
 3. Gambar yang menunjukkan bagian yang dapat dimiliki secara pribadi.

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 8 Januari 2018

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 8 Januari 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2018 NOMOR 5 SERI E