

**LEMBARAN DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR: 21

2019

SERI : E

**PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI
NOMOR 21 TAHUN 2019**

TENTANG

HUNIAN BERIMBANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di wilayah Kota Bekasi;
- c. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Hunian Berimbang.

- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:
2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 134 Tahun 2002, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 8. 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 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 Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5601);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
11. 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);
12. 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).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI

dan

WALI KOTA BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG HUNIAN BERIMBANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota Bekasi sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali kota adalah Wali kota Bekasi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bekasi.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Daerah Kota Bekasi.
6. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

8. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap kawasan permukiman kumuh dan lingkungan, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
9. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
10. Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang ditujukan untuk menjamin penyelenggaraan Pemerintahan Daerah berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. 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, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
13. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
14. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
15. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
16. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
17. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
18. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
19. Rumah Susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan yang harganya melebihi harga jual rumah susun umum yang ditentukan oleh Pemerintah.

21. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan.
22. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
23. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
24. Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian.
25. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
26. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
27. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
28. Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah
29. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah rasio/perbandingan luas lantai dasar bangunan (LLDB) yang menutupi permukaan lahan (*land coverage*) dengan luas persil bangunan (LPB). Batasan KDB dinyatakan dalam persen (%).
30. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
31. Pelaku Pembangunan Perumahan yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Perangkat Daerah dan setiap orang dalam penyelenggaraan hunian berimbang.

Pasal 3

Penyelenggaraan hunian berimbang bertujuan untuk :

- a. menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;

- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan hunian berimbang meliputi bidang:

- a. lokasi dan komposisi;
- b. perencanaan dan pembangunan;
- c. pengendalian;
- d. tanggung jawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah Kota; dan
- e. insentif dan disinsentif.

BAB IV LOKASI DAN KOMPOSISI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi.
- (2) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- (3) Perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan skala sebagai berikut :
 - a. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
 - b. permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;

- c. lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
- d. kawasan permukiman dengan jumlah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.

Bagian Kedua

Lokasi

Pasal 7

- (1) Persyaratan lokasi hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dalam satu kota pada :
 - a. satu hamparan; atau
 - b. tidak dalam satu hamparan.
- (2) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib dilaksanakan pada permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman.
- (3) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sekurang-kurangnya menampung 1.000 (seribu) rumah.
- (4) Lokasi hunian berimbang tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan pada perumahan yang sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah.
- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka pembangunan rumah sederhana oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
 - a. dibangun dalam wilayah kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

Bagian Ketiga

Komposisi

Pasal 8

Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berdasarkan :

- a. jumlah rumah; atau
- b. luasan lahan.

Pasal 9

- (1) Komposisi jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah.
- (2) Perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

- (3) Dalam hal tidak dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum.
- (4) Pembangunan hunian berimbang dilaksanakan bersamaan secara proporsional antara rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana.
- (5) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun kekurang-kurangnya rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun.
- (6) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 1½ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
- (7) Dalam hal pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana.
- (8) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (9) Kewajiban membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat dilakukan di luar hamparan perumahan atau kawasan rumah susun komersial namun tetap dalam wilayah kota.
- (10) Rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat terdiri dari rumah susun hunian dan campuran.
- (11) Ketentuan lebih lanjut terkait kriteria proporsional pembangunan rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 10

- (1) Komposisi luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan.
- (2) Luasan lahan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

Pasal 11

- (1) Hunian berimbang rumah susun merupakan perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.

- (2) Hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) khusus untuk rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun pada bangunan terpisah dari bangunan rumah susun komersial.
- (4) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun dalam satu hamparan dengan rumah susun komersial.
- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan, maka pembangunan rumah susun umum dilaksanakan oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan :
 - a. dibangun dalam satu wilayah kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

BAB V PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Perencanaan

Pasal 12

- (1) Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disusun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.
- (4) Perencanaan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diajukan oleh setiap orang yang sama.
- (5) Perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang.
- (6) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sekurang-kurangnya meliputi :
 - a. rencana tapak;
 - b. desain rumah;
 - c. spesifikasi teknis rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang; dan
 - e. rencana kerja sama.
- (7) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) wajib mendapatkan pengesahan Pemerintah Daerah Kota.

- (8) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menjadi pertimbangan dalam rangka pemberian izin lokasi.

Pasal 13

- (1) Dalam hal pembangunan rumah umum dan rumah susun umum tidak dapat dilakukan karena ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang daerah yang telah berlaku sebelumnya, maka Pemerintah Daerah Kota dapat mengeluarkan izin terkait perubahan rencana tata ruang daerah tersebut.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah umum dan rumah susun umum tidak dapat dilakukan karena terkendala KLB dan KDB yang telah berlaku sebelumnya maka Pemerintah Daerah Kota dapat mengeluarkan izin terkait perubahan KLB dan KDB tersebut.
- (3) Izin terkait perubahan fungsi dan pemanfaatan tata ruang daerah serta perubahan KLB dan KDB sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dikeluarkan untuk mendukung program strategis nasional sebagaimana pelaksanaan amanat Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 (h) mengenai hak masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat dalam rangka pengadaan perumahan dan kawasan permukiman bagi penyediaan rumah layak huni masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kewajiban Pemerintah.
- (4) Izin terkait perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan pertimbangan teknis Pemerintah Daerah Kota.

Bagian Kedua Pembangunan

Pasal 14

- (1) Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib mewujudkan hunian berimbang sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pembangunan perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang hanya dilakukan oleh badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau badan hukum yang memiliki bidang usaha pembangunan.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerja sama.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk :
 - a. konsorsium;
 - b. kerja sama operasional; atau

- c. bentuk kerja sama lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan rencana dan jadwal penyelesaian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang tertuang dalam rencana kerja perwujudan hunian berimbang.

BAB VI PENGENDALIAN

Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah Kota melakukan pengendalian pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan pada :
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pengembangan.
- (3) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (7).
- (4) (Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi :
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan
 - c. penataan.
- (5) Pengendalian pada tahap pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c ditujukan bagi setiap orang yang mengajukan izin pengembangan atau perluasan perumahan dan kawasan permukiman.
- (6) Unit kerja teknis yang menangani hunian berimbang dilakukan oleh unit kerja yang menangani bidang perumahan.
- (7) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara berkala sebagai upaya penerapan ketentuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang di Daerah.

Pasal 16

- (1) Rumah susun yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (8) dipasarkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;

- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan
- (2) Hal yang diperjanjikan sebagaimana pada ayat (1) huruf e meliputi kondisi serusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk lokasi rumah susun, bentuk satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain serta waktu serah terima satuan rumah susun.
- (3) Informasi mengenai hal-hal yang diperjanjikan pada ayat (2) harus dapat diketahui oleh calon konsumen satuan rumah susun secara lengkap dan mudah, dan harus dicantumkan dalam media promosi yang digunakan oleh pembangunan.

Pasal 17

- (1) Dalam melaksanakan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Pemerintah Daerah Kota melakukan tugas Pengawasan terhadap pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemantauan, evaluasi, dan koreksi.
- (3) Pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan Hunian Berimbang dilakukan agar setiap orang melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

BAB VII TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH DAERAH KOTA

Pasal 18

- (1) Pemerintah Daerah Kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
 - b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang; dan
 - d. melaksanakan pengendalian pelaksanaan penyelenggaraan hunian berimbang.
- (2) Selain melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam pemberian izin lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ketentuan tentang hunian berimbang sudah dicantumkan dalam izin lokasi tersebut.

- (3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian yang diajukan oleh setiap orang sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.

BAB VIII
INSENTIF DAN DISINSENTIF
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 19

- (1) Pemerintah Daerah Kota dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang memberikan insentif dan disinsentif.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kemampuan penganggaran Pemerintah Daerah Kota.

Bagian Kedua
Insentif
Pasal 20

- (1) Pemerintah Daerah Kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi :
- a. keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); dan/atau
 - d. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
- a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pasal 21

- (1) Pemerintah Daerah Kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi :
- a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan dan pengembangannya;
 - c. dukungan aksesibilitas ke lokasi;
 - d. pemberian kemudahan perizinan;

- e. keringanan biaya retribusi;
 - f. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
 - g. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan :
- a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Bagian Ketiga
Disinsentif
Pasal 22

- (1) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah.
- (2) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 2 (dua) kali jumlah rumah menengah.
- (3) Dalam hal rumah sederhana tidak dibangun dalam satu hamparan, jumlah rumah sederhana yang harus dibangun ditambah sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari kewajiban perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 23

Dalam hal pembangunan rumah sederhana berdasarkan komposisi luasan lahan dilakukan tidak dalam satu hamparan, luasan lahan untuk rumah sederhana ditambah sekurang-kurangnya 15% (lima belas perseratus) untuk rumah sederhana dan/atau rumah susun umum dari luas lahan keseluruhan.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 24

Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 5, Pasal 7 ayat (2), Pasal 9 ayat (5), ayat (6), ayat (7), Pasal 12 ayat (4) dan ayat (7), Pasal 14 ayat (1), dan Pasal 22 dikenakan sanksi administrasi, berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. pencabutan insentif;
- c. pembatasan kegiatan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- e. pembekuan izin usaha; dan/atau
- f. pencabutan izin usaha.

BAB X
SANKSI PIDANA
Pasal 25

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dipidana dengan pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang tidak melakukan pembangunan rumah susun umum sekurang kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersil yang dibangun, dipidana dengan pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 26

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 10 Desember 2019

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 10 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RENY HENDRAWATI

**LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2019 NOMOR 21 SERI E
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI PROVINSI JAWA BARAT ;
(19/273/2019)**

