



BUPATI JOMBANG
PERATURAN BUPATI JOMBANG
NOMOR 16 TAHUN 2011
TENTANG
PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI JOMBANG,

- Menimbang : a. bahwa perkembangan perumahan di Kabupaten Jombang semakin pesat, khususnya di kawasan perkotaan sebagai akibat dari perkembangan prasarana dan sarana infrastruktur di wilayah Kabupaten Jombang, sehingga secara spasial dan sosial berdampak terhadap ketidakseimbangan perkembangan wilayah, persebaran penduduk serta peralihan fungsi lahan pertanian dan kawasan lindung;
- b. bahwa untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan suatu kebijakan untuk memberikan arah pengembangan perumahan di Kabupaten Jombang;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, maka perlu ditetapkan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), 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);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
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 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);

8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor);
11. 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 4725);
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1986 tentang Izin Usaha Industri;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Kabupaten Jombang Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten Jombang Kabupaten/Kota;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;
19. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
20. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknik Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 12 Tahun 2007 tentang Dokumen Pengelolaan dan Pemantuan Lingkungan Hidup bagi Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak Memiliki Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup;

24. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
25. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2009 tentang Acuan Penyelenggaraan Peningkatan Kualitas Perumahan;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
27. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 4 Tahun 2000 tentang Panduan Penyusunan AMDAL Kegiatan Pembangunan Permukiman Terpadu;
28. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 17 Tahun 2003 tentang Penetapan Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantuan Lingkungan;
29. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Jombang (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2008 Nomor 4/E).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI JOMBANG TENTANG PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Jombang.
3. Pemerintah Kabupaten Jombang adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Jombang.
5. Dinas adalah Dinas yang tugas pokok dan fungsinya membidangi pembangunan perumahan.
6. Badan adalah Badan yang tugas pokok dan fungsinya membidangi perizinan pembangunan perumahan.
7. Penyelenggaran pembangunan perumahan adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggara perumahan, penyelenggara kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
8. 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.

9. 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.
10. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
15. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
16. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
18. 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.
19. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
20. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
21. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
22. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
23. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

24. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
25. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
28. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
29. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
31. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
32. Badan hukum adalah badan yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
33. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, bende bersama dan tanah bersama.
34. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan persil/kaveling.
35. Koefisien Tutupan Lahan Lingkungan yang selanjutnya disingkat KTLL adalah perbandingan antara luas bangunan dan bangunan gedung yang menutup tanah terhadap luas lahan perumahan.
36. Koefisien Tutupan Lahan Kaveling yang selanjutnya disingkat KTLK adalah perbandingan antara luas bangunan dan bangunan gedung yang menutup tanah terhadap luas kaveling.
37. Bangunan adalah bangunan selain bangunan gedung yang menutup lahan meliputi conblock, carport, saluran dan sejenisnya.

38. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang lingkungan yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
39. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya berupa jaringan jalan dan utilitas umum.
40. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan berupa jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, sumur peresapan air limbah, tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik/ lampu penerangan jalan, dan jaringan telepon.
41. Rencana Tata Ruang (RTR) adalah hasil perencanaan tata ruang.
42. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah kebijakan yang menetapkan lokasi dan pengembangan kawasan yang harus dilindungi dan dibudidayakan serta wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu perencanaan.
43. Lahan adalah tanah terbuka yang di atasnya dapat dibangun gedung-gedung, atau yang dapat digunakan sebagai tempat berladang atau bersawah.
44. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
45. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/spesifik/khusus.
46. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
47. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
48. Kawasan perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi yang berada di luar kawasan perkotaan.
49. Asosiasi Pengembang Perumahan adalah suatu kelompok pengembang yang menghimpun diri dalam sebuah asosiasi yang diakui eksistensinya oleh peraturan perundang-undangan.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyelenggara pembangunan perumahan didasarkan pada asas manfaat, adil, merata, keterjangkauan, serasi, dan kelestarian lingkungan.

Pasal 3

Tujuan pengembangan perumahan adalah:

- a. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- b. memberi arah pertumbuhan bisnis perumahan, melestarikan kawasan lindung dan konservasi sesuai dengan RTRW;
- c. menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain;
- d. melindungi masyarakat dan konsumen perumahan.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah pembangunan baru perumahan sederhana dan lingkungan perumahan sederhana tidak bersusun.

BAB IV

PERSYARATAN UMUM

Pasal 5

- (1) Perencanaan dan pelaksanaan pembangunan perumahan sederhana beserta lingkungannya harus dilaksanakan oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.
- (2) Pengawasan pembangunan perumahan sederhana beserta lingkungannya dilaksanakan oleh Dinas.
- (3) Persyaratan administratif yang menyangkut penyediaan tanah, perencanaan proyek serta legalitas dan bonafiditas perusahaan pembangunan perumahan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembangunan perumahan harus direncanakan untuk memungkinkan pengembangannya secara bertahap sekurang-kurangnya menjadi kawasan perumahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pelaksanaan pembangunan perumahan beserta lingkungannya baru dapat dimulai setelah mendapatkan IMB dari Badan.

BAB V

LINGKUNGAN PERUMAHAN SEDERHANA

Bagian Pertama

Umum

Pasal 6

- (1) Pembangunan perumahan sederhana harus dibuat pada daerah yang dalam jangka menengah dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sederhana dan atau perumahan yang mempunyai tingkat lebih tinggi sehingga dapat membentuk satu kesatuan lingkungan/kawasan yang utuh.
- (2) Jika terdapat kawasan bukan perumahan misalnya kawasan industri atau kawasan lainnya yang memerlukan dukungan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka dapat dibangun lingkungan perumahan sederhana yang prasarana lingkungan,

utilitas umum dan fasilitas sosialnya menjadi satu kesatuan dengan kawasan yang didukungnya.

- (3) Perencanaan dan pengembangan lingkungan perumahan sederhana harus mempertimbangkan kemungkinan penggabungan dan pemanfaatan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial kawasan yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas pelayanan kawasan secara menyeluruh.
- (4) Perencanaan dan pengembangan lingkungan perumahan sederhana harus mempertimbangkan keseimbangan lingkungan dan sosial serta dapat mempertimbangkan kesempatan untuk membina individu dan keluarga sejahtera.

Bagian Kedua Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasal 7

- (1) Lokasi perumahan sederhana harus berada pada daerah yang peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sederhana sesuai dengan RTR yang berlaku, atau di daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Jombang berdasarkan rekomendasi teknis dari Dinas.
- (2) Luas tanah harus cukup untuk membangun paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah sederhana yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial atau jika terletak di lingkungan perumahan yang telah ada maka dapat dibangun kurang dari 50 (lima puluh) unit rumah sederhana.
- (3) Lokasi perumahan sederhana harus memenuhi persyaratan:
 - a. bebas dari pencemaran air, udara dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan dari sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam;
 - b. dapat menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni;
 - c. mempunyai kondisi yang bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15° (lima belas derajat);
 - d. menjamin adanya kepastian hukum atas status penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Persyaratan Teknis Kaveling

Pasal 8

- (1) Luas kaveling tidak boleh kurang dari 54 (lima puluh empat) M^2 , dan tidak lebih dari 200 (dua ratus) M^2 ;
- (2) Penggunaan kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan sesuai dengan KDB yang berlaku di wilayah setempat.

Bagian Keempat Prasarana Lingkungan

Pasal 9

- Jalan lingkungan untuk kendaraan harus memenuhi persyaratan:
- a. berfungsi sebagai jalan untuk kendaraan roda empat agar dapat masuk sampai dengan tempat pemberhentian kendaraan;

- b. berfungsi juga sebagai jalan untuk kendaraan yang diperlukan dalam keadaan darurat misalnya untuk mobil pemadam kebakaran, ambulance;
- c. mempunyai rumaja dengan lebar penampang sebesar-besarnya 6 (enam) meter dan lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter dengan konstruksi dari bahan bangunan lokal yang dinyatakan layak sebagai jalan lingkungan untuk kendaraan sehingga tidak becek dan mampu mendukung beban sesuai dengan fungsinya;
- d. mempunyai bahu jalan dengan lebar penampang sekurang-kurangnya 40 (empat puluh) cm yang harus dapat digunakan untuk penempatan tiang listrik, jaringan prasarana lingkungan dan utilitas umum lainnya.

Pasal 10

- (1) Sistem pembuangan air limbah di setiap rumah harus dilengkapi dengan tangki septik dan sumur resapan yang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. luas halaman cukup untuk bidang resapan;
 - b. volume tangki septik paling sedikit 1,5 (satu lima persepuluh) M^3 ;
 - c. tinggi air dalam tangki paling sedikit 1 (satu) meter;
 - d. tangki septik dibuat dari bahan rapat air;
 - e. tutup tangki septik dilengkapi dengan lubang penghawaan dan lubang pemeriksa harus berdiameter 45 (empat puluh lima) cm, kalau berbentuk persegi, ukuran lubang pemeriksa adalah 45 (empat puluh lima) x 45 (empat puluh lima) cm^2 ;
 - f. pipa masuk terletak pada ketinggian paling sedikit 2,5 (dua lima persepuluh) cm lebih tinggi dari pipa keluar;
 - g. bidang resapan untuk setiap rumah dibuat sesuai dengan daya resap tanah, luas bidang resapan paling sedikit 12 (dua belas) M^2 ;
 - h. pada bidang resapan, paling sedikit dibuat 2 (dua) jalur galian untuk pipa resapan;
 - i. lebar galian paling sedikit 60 (enam puluh) cm, dalam galian paling sedikit adalah 45 (empat puluh lima) cm;
 - j. jarak sumbu dua jalur galian paling sedikit 1,5 (satu lima persepuluh) M;
 - k. di bawah pipa resapan diberi kerikil dengan diameter 1,5 (satu lima persepuluh) sampai dengan 5 (lima) cm, setebal 5 (lima) cm dan diatas pipa resapan ditimbun dengan ijuk paling sedikit 5 (lima) cm.
- (2) Jika tidak memungkinkan untuk membuat tanki septik pada tiap-tiap rumah maka harus dibuat tangki septik bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai dengan yang direncanakan.
- (3) Jika tidak memungkinkan untuk membuat bidang resapan pada tiap-tiap rumah, maka harus dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah sesuai dengan yang direncanakan.
- (4) Tangki septik bersama harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. muka air tanah cukup rendah;

- b. jarak paling sedikit antara bidang resapan bersama dengan sumur pantek adalah 10 (sepuluh) meter, sesuai sifat tanah dan kondisi daerahnya;
- c. tangki septik dibuat dari bahan rapat air;
- d. kapasitas tangki septik tergantung :
 - 1) kualitas air limbah;
 - 2) waktu pengendapan;
 - 3) banyaknya campuran yang mengendap;
 - 4) frekuensi pengambilan lumpur.
- e. ukuran tangki septik bersama sistem tercampur, untuk jumlah ± 50 (lima puluh) orang:
 - 1) panjang : 5 (lima) meter
 - 2) lebar : 2,5 (dua lima persepuluh) meter
 - 3) kedalaman total: 1,8 (satu delapan puluh perseratus) meter;
 - 4) tinggi air dalam tangki paling sedikit : 1 (satu) meter.
- f. dilakukan pengurasan ± 2 (dua) tahun sekali.

Pasal 11

- (1) Saluran pembuangan air hujan harus diperhitungkan secara teknis sehingga lingkungan bebas dari genangan air dan mempunyai ukuran sekurang-kurangnya:
 - a. lebar atas 30 (tiga puluh) cm;
 - b. lebar bawah 20 (dua puluh) cm;
 - c. tinggi 30 (tiga puluh) cm.
- (2) Pembuatan saluran sekurang-kurangnya harus ditempatkan di sepanjang jalan, di salah satu tepi sisi jalan atau di kedua tepi sisi jalan.

Pasal 12

- (1) Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana air bersih yang memenuhi syarat.
- (2) Penyediaan sambungan air bersih di lingkungan perumahan yang masih dalam jangkauan jaringan perpipaan wajib mendapatkan pelayanan dari PDAM.
- (3) Penyediaan air bersih lingkungan harus dapat melayani kebutuhan perumahan dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. sambungan rumah dengan kapasitas paling sedikit 60 (enam puluh) liter/orang/hari;
 - b. sambungan halaman dengan kapasitas paling sedikit 60 (enam puluh) liter/orang/hari;
- (4) Tersedia kran kebakaran yang ditempatkan dengan jarak maksimum 200 (dua ratus) meter dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dilihat serta dapat dicapai oleh mobil pemadam kebakaran;
- (5) Jika tidak tersedia sistem jaringan perpipaan PDAM, maka harus diusahakan dari sumber lain yang memenuhi persyaratan air bersih.

Pasal 13

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan suatu sistem pembuangan sampah yang aman dan sesuai dengan kebutuhan fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga :

- a. kapasitas paling sedikit tempat sampah rumah tangga 0,02 (dua perseratus) M^3 /orang/hari;
- b. tempat sampah dibuat dari bahan rapat air;

- c. penempatannya sedemikian rupa, sehingga mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

Pasal 14

Jaringan listrik harus disediakan sampai masuk dalam lingkungan dan sambungan rumah dapat diberikan pada setiap rumah atau setiap kelompok rumah, dengan ketentuan:

- a. jarak antar tiang:
 - 1) jarak antar tiang rata-rata 40 (empat puluh) meter;
 - 2) untuk penyesuaian dengan keadaan permukaan tanah jalan dan sebagainya, maka dapat diambil jarak tiang antara 30 (tiga puluh) meter sampai dengan 45 (empat puluh lima) meter.
- b. jarak kawat penghantar/konduktor terhadap unsur-unsur di dalam lingkungan antara lain bangunan, pohon, jarak tiang dan lain-lain harus sesuai dengan peraturan PLN yang sudah berlaku;
- c. penempatan tiang dan penarikan kawat harus sempurna dan tinggi kawat paling sedikit 7 (tujuh) meter di atas permukaan tanah;
- d. di tempat tertentu yang dipandang perlu harus diberi penerangan dengan persyaratan yang sesuai dengan standar lingkungan.

Pasal 15

Pembangunan perumahan sederhana sebaiknya dilengkapi dengan jaringan telepon umum berisolasi, sedangkan jaringan telepon dalam rumah harus dibuat sedemikian rupa, sehingga dimungkinkan pemasangannya dikemudian hari tanpa merugikan penghuni/pemakai.

**Bagian Kelima
Fasilitas Sosial**

Pasal 16

- (1) Pengadaan fasilitas sosial dimaksudkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan persyaratan mutu kehidupan dan penghidupan secara layak.
- (2) Fasilitas sosial tersebut dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau juga dapat digunakan oleh beberapa lingkungan perumahan.
- (3) Fasilitas sosial yang harus disediakan paling sedikit adalah:
 - a. fasilitas peribadatan;
 - b. fasilitas olah raga dan lapangan terbuka.
- (4) Kebutuhan fasilitas peribadatan baik berupa tanah, lokasi dan bangunannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada perkiraan populasi dan jenis agama yang akan menghuni lingkungan perumahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

Dalam rangka memberikan pelayanan fasilitas olah raga dan lapangan terbuka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) yang di samping fungsi utamanya sebagai taman, tempat bermain anak-anak dan lapangan olah raga juga dapat memberikan kesegaran pada lingkungan permukiman yang dilayani dengan ketentuan :

- a. jumlah penghuni sampai dengan 500 (lima ratus) jiwa disediakan tempat bermain anak-anak dengan luas tanah 250 (dua ratus lima puluh) M²;

- b. jumlah penduduk lebih dari 500 (lima ratus) jiwa sampai dengan 6000 (enam ribu) jiwa di samping taman bermain anak-anak juga perlu disediakan lapangan terbuka yang berupa taman dan dapat digunakan untuk aktivitas olah raga seperti volley, badminton dengan luas tanah 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) M²;
- c. jumlah penduduk lebih dari 6.000 (enam ribu) jiwa disamping tempat bermain anak-anak, lapangan terbuka perlu pula disediakan taman dan lapangan olah raga dengan luas tanah 9.000 (sembilan ribu) M².

**BAB VI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA**

Bagian kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) Pembangunan rumah sederhana harus memenuhi persyaratan kesehatan yang menjamin penghuni dapat hidup sehat dalam kegiatan sehari-hari secara layak.
- (2) Spesifikasi bahan bangunan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam Standard Nasional Indonesia sepanjang menggunakan bahan yang sudah ada standardnya.

Bagian Kedua

Persyaratan Teknis Rumah

Pasal 19

Ukuran dan luas rumah harus memenuhi persyaratan:

- a. luas lahan efektif paling sedikit antara 72 (tujuh puluh dua) M² sampai dengan 90 (sembilan puluh) M² khususnya dipersyaratkan di kawasan perkotaan bukan pusat kota;
- b. lebar muka kaveling paling sedikit 6 (enam) meter atau 7,5 (tujuh lima persepuluh) meter;
- c. untuk mengantisipasi kebakaran panjang deretan kaveling paling banyak 75 (tujuh puluh lima) meter, kurang lebih 10 (sepuluh) kaveling dengan ukuran lebar kaveling 7,5 (tujuh lima persepuluh) meter;
- d. bagian kaveling yang tertutup bangunan rumah paling besar 60% (enam puluh perseratus);
- e. KLB 1,2 (satu dua persepuluh).

Pasal 20

Besaran bangunan, jarak bangunan, besaran ruang harus mengikuti ketentuan pedoman teknik pembangunan perumahan sederhana yang berlaku.

Pasal 21

Ruang harus memenuhi persyaratan:

- a. adanya ventilasi sehingga dapat menjamin adanya sirkulasi pertukaran udara bersih/sehat;
- b. adanya penerangan ruang baik alami atau buatan sesuai dengan kebutuhan aktivitas penghuni dalam rumah.

Pasal 22

Kelengkapan bangunan harus memenuhi persyaratan :

- a. pembuangan air limbah dan air hujan dari setiap rumah tangga harus diperhitungkan dapat disambungkan dengan sistem pembangunan air limbah dan air hujan lingkungan serta tidak saling mencemari antara rumah tangga yang satu dengan yang lain;
- b. tempat sampah rumah tangga harus disediakan untuk setiap rumah atau setiap kelompok rumah.

Pasal 23

Struktur komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan:

- a. penggunaan bahan bangunan untuk konstruksi yang murah dapat terdiri dari bahan bangunan lokal atau lainnya yang kekuatannya memenuhi syarat teknis;
- b. permukaan lantai harus lebih tinggi 20 (dua puluh) cm dari permukaan halaman tertinggi dan harus rata, kering, mudah dibersihkan, tidak menimbulkan debu, dan dapat diperkeras antara lain tanah dilapisi dengan air semen (soil cement), tras;
- c. dinding dapat dibuat dari bahan yang sekurang-kurangnya dapat melindungi penghuni dari cuaca dan sinar matahari langsung, antara lain digunakan bahan yang dominan pada daerah dimana rumah rumah tersebut akan dibangun;
- d. dinding dapur, kamar mandi dengan ketentuan sekurang-kurangnya setinggi 150 (seratus lima puluh) cm, dinding kamar mandi harus dapat dapat mendukung berat sendiri;
- e. kerangka atap harus mempunyai kekuatan yang dapat menanggung berat sendiri dan beban lain dengan didukung oleh kuda-kuda yang harus berbahan kayu;
- f. penutup atap harus disesuaikan dengan kemampuan dari kerangka atapnya, yang dapat menahan beban bahan dari genting;
- g. langit-langit atap dapat diiadakan dengan membuat kerangka atap dan penutupnya lebih rapi.

BAB VII**PEMBINAAN DAN PENGAWASAN****Bagian Kesatu****Pembinaan**

Pasal 24

- (1) Pemerintah Kabupaten Jombang bertanggungjawab atas pembinaan pengembang perumahan yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pengembang serta dilaksanakannya kewajiban pengembang.
- (2) Pembinaan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang terhadap pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas.
- (3) Pembinaan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi upaya untuk:
 - a. terciptanya iklim usaha pengembangan perumahan dan tumbuhnya hubungan yang sehat antar pelaku usaha pengembang dan konsumen;
 - b. meningkatnya kualitas sumber daya manusia serta kesadaran terhadap lingkungan dan kualitas pengembangan perumahan.

**Bagian Kedua
Pengawasan**

Pasal 25

- (1) Pengawasan terhadap pengembangan perumahan diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang dan masyarakat.
- (2) Pengawasan oleh Pemerintah Kabupaten Jombang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas.
- (3) Pengawasan oleh masyarakat dilakukan terhadap kewajiban pengembang yang harus dipenuhi dalam pembangunan perumahan.
- (4) Jika hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ternyata tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau membahayakan konsumen, Dinas mengambil tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Hasil pengawasan yang diselenggarakan masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya dapat disebarluaskan kepada masyarakat dan disampaikan kepada Dinas.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

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

Ditetapkan di Jombang
pada tanggal **18 Juli 2011**
BUPATI JOMBANG,



SUYANTO

Diundangkan di Jombang
pada tanggal **18 Juli 2011**
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN JOMBANG,



M. MUNIF KUSNAN, SH., M.Si.

Pembina Utama Madya

NIP. 195304121979031015

BERITA DAERAH KABUPATEN JOMBANG TAHUN 2011 NOMOR 16/E

D:\Hukum1\Peraturan Bupati 2011\Dinas\PU Cipta Karya\Perbup RUMAH.doc