



**DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN, PERTANAHAN DAN
PERTAMANAN KOTA BANDUNG
2018**

**Profil
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN DI KOTA BANDUNG**

**Ir. NUNUN YANUATI, MT.
KEPALA BIDANG PERUMAHAN**

SISTEMATIKA

- KONDISI
- ISU, KEBIJAKAN & STRATEGI
 - DASAR HUKUM TERKAIT PENGEMBANGAN PERUMAHAN
 - VISI DAN MISI KOTA BANDUNG
 - RENCANA PEMBANGUNAN APARTEMEN RAKYAT
 - PENANGANAN RUTILAHU
- TANTANGAN
 - ASPEK TATA RUANG
 - BIROKRASI PERIJINAN PERUMAHAN
 - HAMBATAN DAN ALTERNATIF SOLUSI

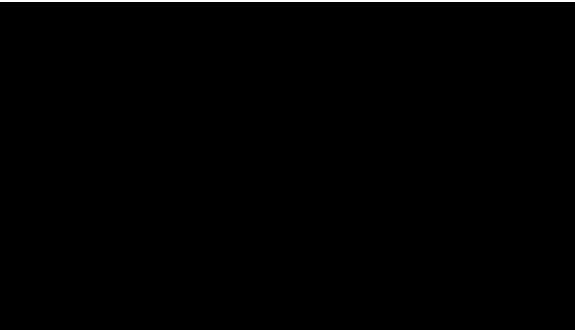
KONDISI

PROFIL KOTA BANDUNG



- Letak Geografis :
107° 36' Bujur Timur dan 6° 55' Lintang Selatan.
- Luas Wilayah : 16.729,650 Ha
- Wilayah Administrasi :
30 Kecamatan dan 151 Kelurahan
- Ketinggian 675 m-1.050 m DPL
- Batas Adminitrasi :
Utara : KBB & Kab. Bandung
Barat : KBB & Kota Cimahi
Timur : Kab. Bandung
Selatan : Kab. Bandung
- Jumlah penduduk: 2.655.160 jiwa
- kepadatan penduduk: 15.713 jiwa// km2

KONDISI



Perkembangan Permukiman Kota Bandung

Perkembangan Permukiman
Membentuk Lingkungan Garden City
(formasi bangunan villa)

Proyek rumah-rumah kecil
(Kleinwoningbouw) bergeser menjadi
lingkungan

hunian kalangan atas



1945-1960

garden city

Perkembangan Permukiman Kota Bandung

Perkembangan kota Bandung mulai menyebar ke seluruh bagian wilayah Pusat Kota Bandung mengikuti perkembangan jalan-jalan utama kota kampung-kampung tradisional menjadi **daerah-daerah Padat** di dalam kota



| 1960-1980

perkembangan permukiman

Perkembangan Permukiman Kota Bandung

1. Perkembangan permukiman marak di luar batas kota
2. **PERUMNAS** dan **perusahaan pengembang** mulai membangun beberapa kawasan perumahan di luar Pusat Kota
3. **RUSUN** mulai dikembangkan untuk menjawab persoalan terus bertambahnya kebutuhan rumah dan **keterbatasan serta efisiensi lahan di Kota Bandung**
4. **Kantong-kantong perumahan padat dan kumuh** semakin bertambah di dalam kota



1980 – SEKARANG
KOTA METROPOLITAN

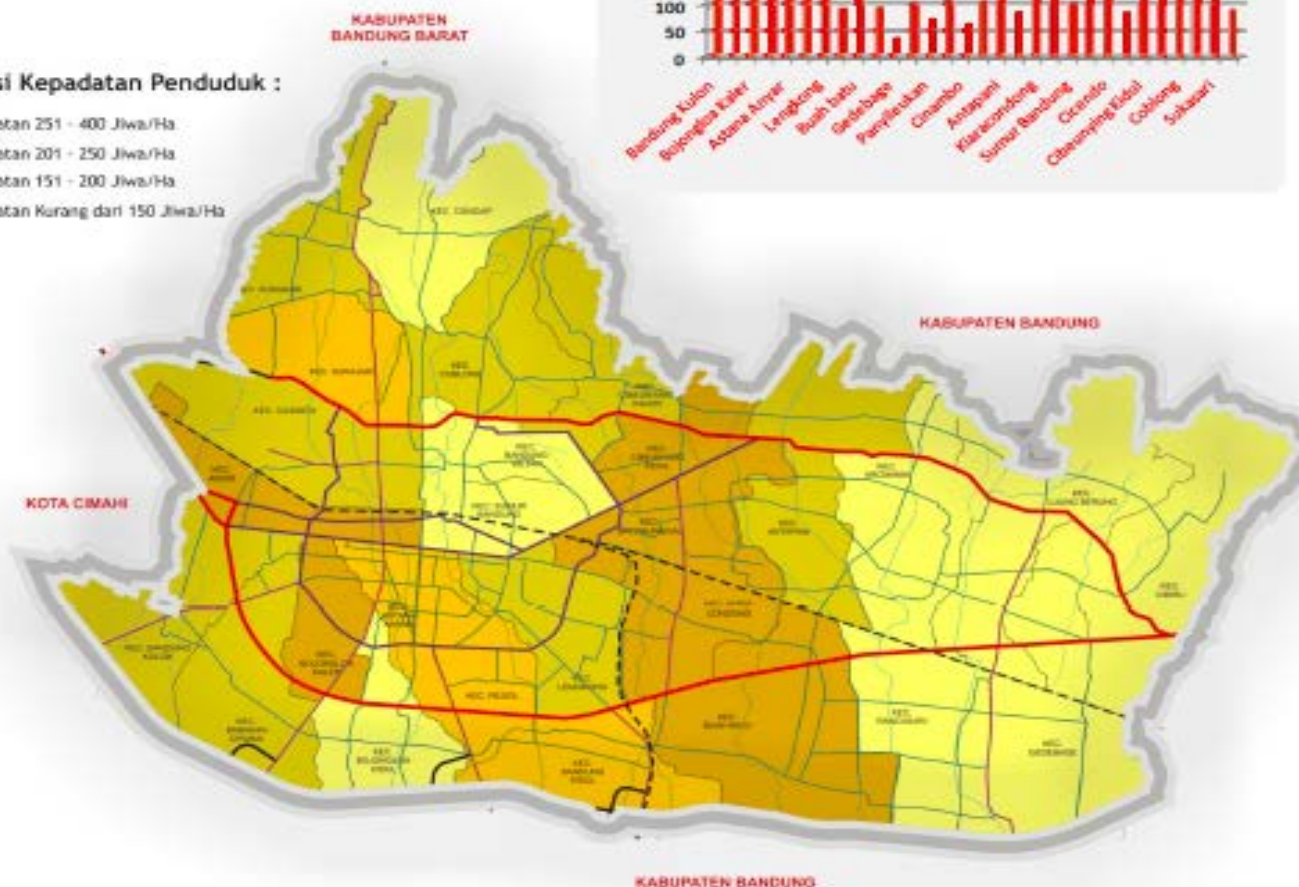
KEPADATAN PENDUDUK

No.	Kecamatan	Kepadatan (Jiwa/Ha)
1	Bandung Kulon	213
2	Babakan Ciparay	179
3	Bojongloa Kaler	383
4	Bojongloa Kidul	146
5	Astana Anyar	238
6	Regol	187
7	Lengkong	120
8	Bandung Kidul	94
9	Buah batu	150
10	Rancasari	96
11	Gedebage	35
12	Cibiru	103
13	Panyileukan	71
14	Ujungberung	109
15	Cinambo	61
16	Arcamanik	107
17	Antapani	180
18	Mandalajati	88
19	Klaracondong	208
20	Batununggal	222
21	Sumur Bandung	101
22	Andir	255
23	Cicendo	140
24	Bandung Wetan	87
25	Cibeunying Kidul	204
26	Cibeunying Kaler	154
27	Coblong	171
28	Sukajadi	245
29	Sukasari	126
30	Cidadap	91
KOTA BANDUNG		143

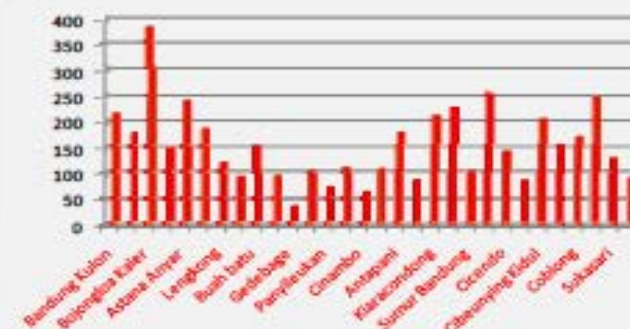
Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk paling tinggi yaitu Kecamatan Bojongloa Kaler, mencapai 383 Jiwa/Ha, diikuti oleh Kecamatan Andir (255 Jiwa/Ha), Kecamatan Sukajadi (245 Jiwa/Ha), Kecamatan Astana Anyar (238 Jiwa/Ha). Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk paling rendah yaitu Kecamatan Gedebage (35 Jiwa/Ha).

Klasifikasi Kepadatan Penduduk :

- Kepadatan 251 - 400 Jiwa/Ha
- Kepadatan 201 - 250 Jiwa/Ha
- Kepadatan 151 - 200 Jiwa/Ha
- Kepadatan Kurang dari 150 Jiwa/Ha



Gambar 2. 3 Peta Kepadatan Penduduk Eksisting di Kota Bandung



KAWASAN
KUMUH

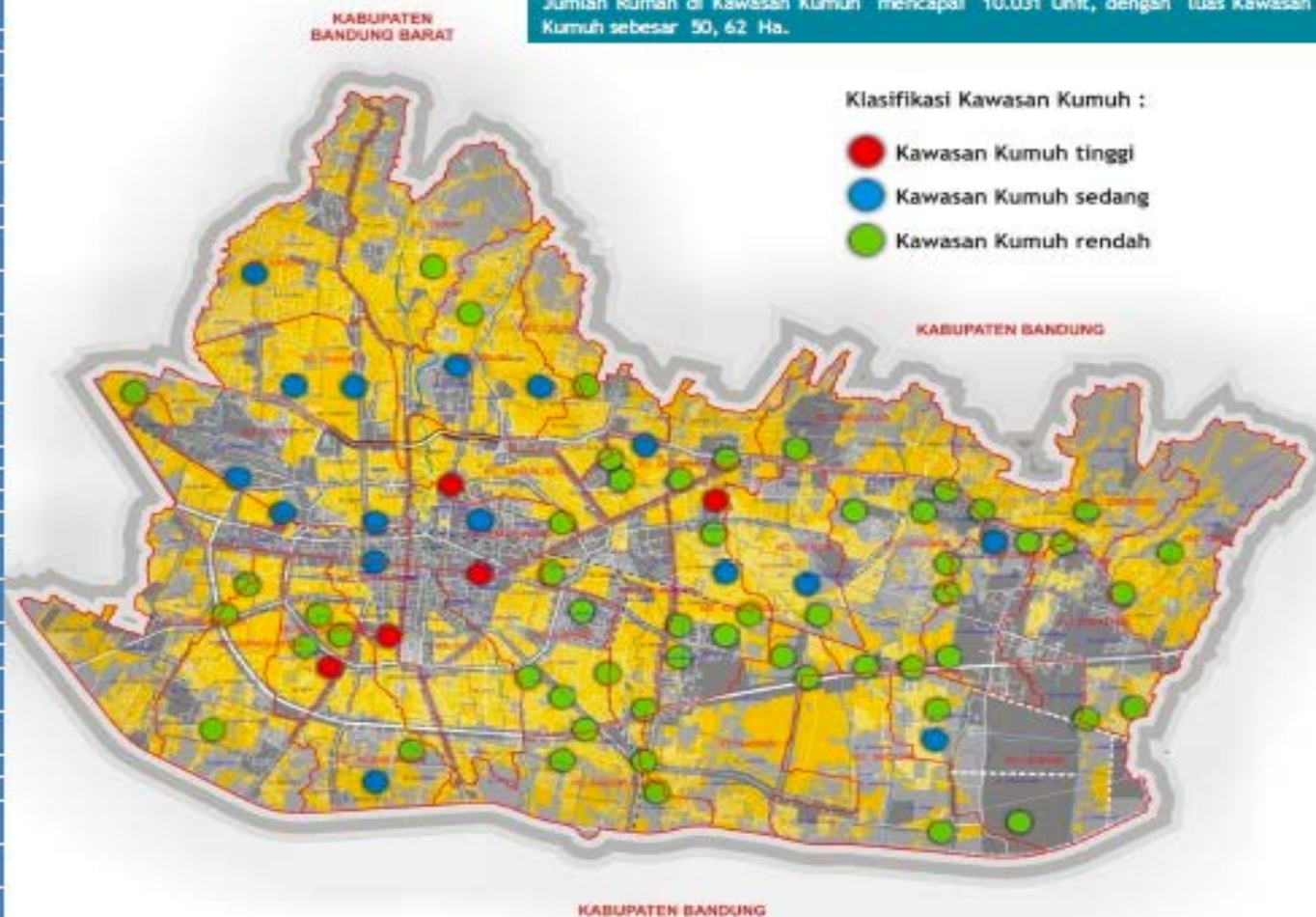
Gambar 2. 8 Peta Titik Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Bandung

Berdasarkan Dokumen Strategi Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan (Penyusunan Program Penataan Kawasan Hunian Kumuh Perkotaan), Kawasan Kumuh di Kota Bandung (terdapat di 48 Kelurahan, dengan rincian kategori :

- ⊖ Kawasan Kumuh Tinggi terdapat di 5 kelurahan,
 - ⊖ Kawasan Kumuh sedang terdapat di 19 kelurahan,
 - ⊖ Kawasan Kumuh Rendah terdapat di 24 kelurahan
- Jumlah Rumah di Kawasan Kumuh mencapai 10.031 Unit, dengan luas Kawasan Kumuh sebesar 50, 62 Ha.

Klasifikasi Kawasan Kumuh :

- Kawasan Kumuh tinggi
- Kawasan Kumuh sedang
- Kawasan Kumuh rendah



KABUPATEN BANDUNG

No	Kelas Tipologi	Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh	
		Kecamatan	Kelurahan
1	Kawasan Permukiman Kumuh Tinggi	Astana Anyar	Nyengseret
		Bojongloa Kidul	Situsacur
		Bandung wetan	Taman sari
		Klariendong	Babakan Surabaya
		Sumur Bandung	Braga
2	Kawasan Permukiman Kumuh Sedang	Bojongloa Kidul	Cibaduyut kidul
			Dago
		Coblong	Lebak silwangi
			Sekeloa
		Cinambo	Cicantren wetan
		Rancasari	Manjahlega
		Sukasari	Isola
		Sukajadi	Cipedes
			Sukabungah
			Ajuna
		Cicendo	Pajajaran
			Husein sastranegara
		Andir	Croyom
		Bush betu	Cijaura
		Cibeunying Kidul	Cikutra
		Sumur Bandung	Babakan samsis
		Antapani	Antapani wetan
		Manalejat	Karang pamulang
		Betununggal	Kebonwaru
		Astana anyar	Panjunan
		Bojongloa kaler	Jamika
		Cidodap	Cumbeulit
			Hegarmanah
		Rancasari	Denrati
		Lengkong	Paledang
		Bandung Kidul	Kujangsari
		Ujung berung	Cigending
		Panyileukan	Cipadung wetan
		Gedebage	Ranasampung
			Ranasobotang
3	Kawasan Permukiman Kumuh Rendah	Cibiru	Cipadung
		Cicendo	Sukaraja
		Andir	Campaka
			Maleber
		Bandung Kulon	Cigondewah kaler
			Cigondewah kidul
		Babakan ciperay	Babakan
			Ciadras
		Cibeunying Kidul	Sukapada
			Cipadung
		Cibeunying kaler	Sukaluyu
		Regol	Cicureuh
		Arsamanik	Cicantren kulon

Isu, Kebijakan dan Strategi

BACKLOG PERUMAHAN KOTA BANDUNG

KEPEMILIKAN / PENGHUNIAN ??

BACKLOG PERUMAHAN TAHUN 2010

- Kota Bandung

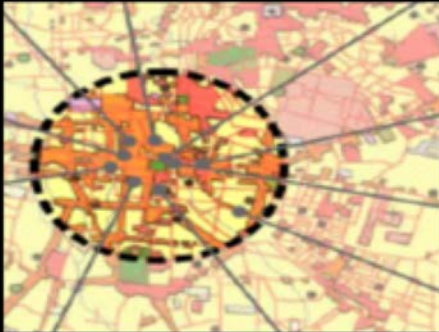
Jumlah Kebutuhan Rumah	Jumlah Rumah yang Tersedia	Backlog
598.408	452.816	145.592

PREDIKSI BACKLOG PERUMAHAN TAHUN 2025 (DO NOTHING)

Jumlah KebutuhanRumah	Jumlah Rumah yang Tersedia	Backlog
1.089.645	452.816	636.829

Sumber: Hasil Analisis WJPMDM (West Java Province Metropolitan Development Management), Backlog Perumahan di Metropolitan Bandung Raya, 2012 , 2013

DINAMIKA PERMUKIMAN DI KOTA BANDUNG



Tahun **2030**
total kebutuhan terhadap
Rumah Baru
di Kota Bandung mencapai
239,568 unit



Sebagai Kota Metropolitan dengan **laju rata-rata pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi (1,4 %/tahun)** sangat berimplikasi terhadap kebutuhan penyediaan sarana perumahan pemukiman yang cukup signifikan.



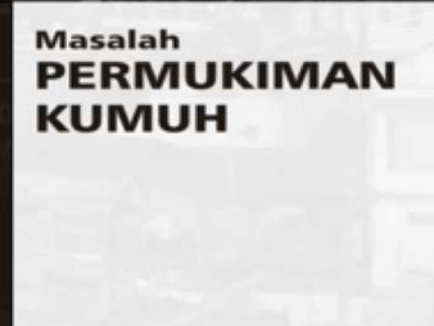
Keterbatasan lahan kawasan pusat
kota memaksa timbulnya lahan-lahan pemukiman kumuh di tengah kota dikarenakan jumlah permintaan akan perumahan dan supply lahan tidak seimbang



RUSUNAWA
Sebagai salah satu solusi penataan permukiman di **Kota Bandung**



Rendahnya daya beli MBR terhadap rumah mencapai
47,5%



Masalah **PERMUKIMAN KUMUH**



Kawasan permukiman di Kota Bandung tersebar di 30 Kecamatan dengan karakteristik yang beragam.

→ permukiman padat dan kumuh,

→ Beberapa kawasan permukiman sudah terstruktur dan sesuai dengan arahan pengembangan kota,

→ masih ada kawasan permukiman yang terbangun di kawasan yang tidak sesuai dengan fungsinya.

Peta Sebaran Perumahan dan Kawasan Permukiman Eksisting di Kota Bandung



DASAR HUKUM TERKAIT PENGEMBANGAN PERUMAHAN

- Perda Kota Bandung No. 18 TH 2011 tentang **Rencana Tata Ruang Wilayah** Kota Bandung
- Perda Kota Bandung No. 10 tahun 2015 Tentang **Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi** Kota Bandung
- Perda Kota Bandung No. 5 TH 2010 tentang **Bangunan Gedung**
- Perda Kota Bandung No. 12 Tahun 2011 Tentang **Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta**
- Perda No. 07 Tahun 2013 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan PSU Perumahan dan Permukiman
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 1 Tahun 2008 tentang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2008 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 38)
- ▣ Peraturan Walikota Bandung No.1023/2016 tentang Bangunan Gedung Hijau
- ▣ Perwal No. 1058 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penghunian Rusunawa
- ▣ Surat Keputusan Walikota tentang Penetapan Lokasi Kumuh Nomor: 648/Kep.286-Distarcip/2015
- ▣ Peraturan Walikota Bandung Nomor 1171 Tahun 2013 Tentang Prosedur Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu

VISI DAN MISI KOTA BANDUNG



“Terwujudnya Kota Bandung Yang Unggul, Nyaman, Dan Sejahtera”

Visi Kota Bandung
Dalam RPJMD 2013-2018

Terwujudnya Infrastruktur jalan yang berkualitas, & merata



1

2



Terwujudnya Bandung caang Baranang

4

Terwujudnya infrastruktur sanitasi & air bersih yang berkualitas & merata

5

3

Terselesaikannya Permasalahan banjir di Kota Bandung

Terwujudnya Pemukiman Layak huni

Menyediakan Infrastruktur, Permukiman & Sanitasi Perkotaan Yang Nyaman, Umur Pakai Panjang & Merata Secara Efektif Dengan Konsep Maju, Hijau & Manusiawi

Sasaran
Dalam Bidang Pembangunan Permukiman

5

Misi

Implementasi Pembangunan 2014-2018

Mewujudkan Bandung nyaman melalui perencanaan tata ruang, pembangunan infrastruktur serta pengendalian pemanfaatan ruang yang berkualitas dan berwawasan lingkungan.

Konteks permukiman kumuh

3

STRATEGI STRUKTUR RUANG KOTA

Sarana Air bersih

- Menjaga keseimbangan ketersediaan air baku;
- Mempertahankan kualitas air permukaan dan air tanah dangkal;
- Mewajibkan penyediaan sumur resapan dalam setiap kegiatan pembangunan;

1

Sarana Air limbah

- Memperluas jaringan prasarana air limbah;
- Mewajibkan penyediaan instalasi pengelolaan limbah khusus pada setiap kegiatan yang menghasilkan limbah;

2

Sarana Drainase

Meningkatkan pelayanan prasarana drainase dalam rangka mengatasi permasalahan banjir dan genangan;

3

Sarana Sampah

- Mengurangi volume sampah yang akan dibuang ke TPAS dengan cara pengolahan setempat per-wilayah dengan teknik-teknik yang ramah lingkungan;
- Meningkatkan kualitas & kuantitas prasarana & sarana pengelolaan sampah;

4



Sarana Kebakaran

Mengembangkan dan meningkatkan kapasitas dan kualitas sarana dan prasarana pemadam kebakaran.

5

Kawasan
Permukiman
dalam
Strategi
Struktur Ruang
Kota Bandung
2011-2031

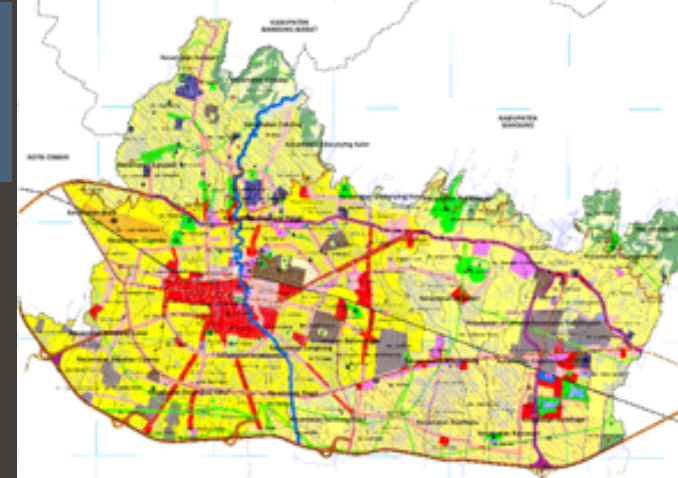
“Peningkatan kualitas, kuantitas, keefektifan & efisiensi pelayanan prasarana kota yang terpadu dengan sistem regional”

STRATEGI POLA RUANG KOTA

1 Mempertahankan & merevitalisasi kawasan-kawasan resapan air atau kawasan yang berfungsi hidrologis untuk menjamin ketersediaan sumber daya air dan kesuburan tanah serta melindungi kawasan dari bahaya longsor dan erosi;

2 Mengembangkan kawasan jalur hijau pengaman prasarana dalam bentuk jalur hijau sempadan sungai, jalur tegangan tinggi, dan jalur rel kereta api;

3 Mengembangkan pola ruang kota yang kompak, intensif dan hijau, serta berorientasi pada pola jaringan transportasi;



4 Memperbaiki dan menata kawasan permukiman yang tidak sehat (kawasan kumuh) menjadi kawasan permukiman vertikal;

5 Upaya penanganan Kawasan rawan bencana kebakaran di permukiman padat

6 Pengembangan sistem pengolahan air limbah publik setempat bagi wilayah yang tidak terlayani saluran air limbah terpusat dengan prioritas di permukiman kumuh.

Kawasan
Permukiman
dalam
Strategi
Pola Ruang
Kota Bandung
2011-2031

STRATEGI TAHAPAN PEMBANGUNAN

Menata kawasan permukiman padat dengan pola pengembangan secara vertikal;

prioritas

1

Mengembangkan sarana dan prasarana perumahan dan permukiman padat;

prioritas

2

Meningkatkan kualitas sarana dan prasarana perumahan dan permukiman sedang;

prioritas

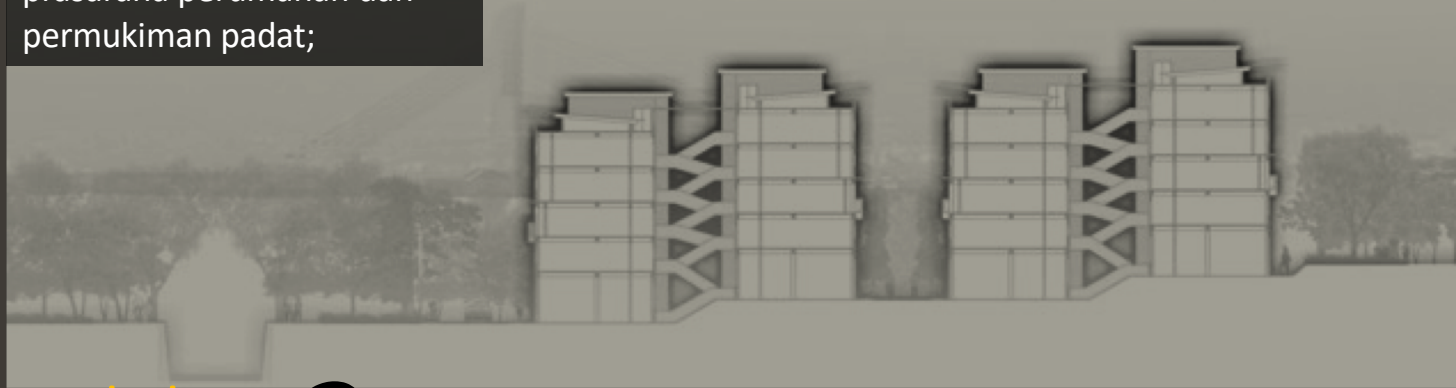
3

Mengatur kembali struktur pelayanan fasilitas sosial, dan prasarana dasar lingkungan perumahan.

prioritas

4

Kawasan
Permukiman *dalam*
Strategi Tahapan
Pembangunan
Perwujudan Pemanfaatan
Ruang
2011-2031



RENCANA PENGEMBANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Rutilahu (Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni) pada area legal

- Penataan Kawasan Padat
- Penataan PSU Permukiman Padat
- Peningkatan Infrastruktur Permukiman

- Revitalisasi Kawasan “Membangun Tanpa Menggusur”
- Pembangunan Apartemen Rakyat

Jangka pendek



Jangka menengah



Jangka panjang



PENANGANAN RUTILAHU

	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
APBD	85		1159	834	990	1196
APBD PROP	350	409	74	224	105	483
PNPM	585	137				
BSPS STRATEGIS				101		
BSPS REGULER JABAR	90		132	100		
CSR		10	14			20
		(BJB)	(PT KAI)			
BENCANA ALAM				45		
RESES DPRD				50	88	
TOTAL	1110	556	1379	1354	1183	
TOTAL SD 2017				4399		
TOTAL SD 2018					5582	

PERBAIKAN RUTILAHU



KONDISI 0%



KONDISI 50%



KONDISI 100%



SEBARAN RUSUN DAN APARTEMEN

Gambar 2. 7 Peta Sebaran Rumah Susun dan Apartemen di Kota Bandung



LOKASI RUSUNAMI DAN APARTEMEN

NO	NAMA APARTEMEN	ALAMAT	JUMLAH
1.	SETIABUDHI	JL. SETIABUDHI	1
2.	CIUMBULEUIT 1	JL. CIUMBULEUIT	1
3.	CIUMBULEUIT 2	JL. CIUMBULEUIT	1
4.	CIUMBULEUIT 3	JL. CIUMBULEUIT	1
5.	PODOMORO	JL. CIUMBULEUIT	1
6.	BAVERLY	JL. SANGKURIANG	1
7.	DAGO SUITE	JL. SANGKURIANG	1
8.	LA GRANDE	JL. MERDEKA	4
9.	SUDIRMAN	JL. JENDERAL SUDIRMAN	4
10.	GATEWAY CICADAS	JL. AHMAD YANI	
11.	EMERALD	JL. SANGGAR HURIP	1
12.	NEWTON	JL. BUAH BATU	1
13.	SUITE METRO	JL. SOEKARNO HATTA	1
14.	PANORAMIC	JL. SOEKARNO HATTA	1
15.	JARDIN	JL. CIHAMPELAS	1

NO	NAMA APARTEMEN	ALAMAT	JUMLAH
16.	PAVILLION	JL. MARTADINATA	1
17.	GALERI ASIA AFRIKA	JL. KARAPITAN	4
18.	SWARNA BUMI	GANG SEKOLAH	1
19.	PANGHEGAR	JL. MERDEKA	1
20.	THE MAJ	JL. IR. H. JUANDA	1
21.	GATEWAY PASTEUR	JL. GUNUNG BATU	1
22.	M. SQUARE	JL. CIBADUYUT	1
23.	LANDMARK	JL. INDUSTRI	4
24.	CITYLIGHT	JL. PASIRLUYU	1
25.	GOLDEN LINE	JL. AHMAD YANI	1
26.	TERA	JL. TERA	1
27.	BELLAZONA		1
28.	PANGHEGAR		1
29.	CISITU		1
30.	DAGO GOLF	JL. CIGADUNG	1

NO	NAMA APARTEMEN	ALAMAT	JUMLAH
1.	PANORAMA PARYAHYANGAN	JL. CIGADUNG	1
2.	PENTHOUSE MARGAHAYU		1
3.	MCP		1
4.	SOETTA PARK		1
5.	ROYAL PARADISE		1

PEMBANGUNAN RUSUN DAN APARTEMEN RAKYAT DI KOTA BANDUNG

No.	LOKASI RUSUNAWA	JUMLAH UNIT	KETERANGAN	No.	LOKASI APARTEMEN RAKYAT	JUMLAH UNIT	KETERANGAN
1	RUSUNAWA CINGISED 5 TWIN BLOK	483	1. Warga Umum/Pendaftar	1	APARTEMEN RAKYAT RANCACILI		
			2. Warga Sekitar		Tower Silinder 1	107	2015, APBN (selesai 2016)
			3. Buruh dan Guru Honorer		Tower Cross 1	278	2016, APBD (proses)
2	RUSUNAWA RANCACILI 3 TWIN BLOK	272	1. warga umum/pendaftar		Tower Silinder 2	187	2017, APBD (proses)
			2. warga sekitar		Tower Cross 2	278	2019, APBD/ APBN
			3. Relokasi Jalan Jakarta		TOTAL 1	850	
3	RUSUNAWA SADANG SERANG 1 TWIN BLOK	99	Warga Relokasi dari Babakan Siliwangi dan Caringin	2.	RUMAH DERET TAMANSARI		
					Tahap 1	194	2017, APBD (proses)
					Tahap 2	303	2019/ 2020, APBD
					TOTAL 2.	497	
	TOTAL	854			TOTAL 1 + 2	1347	

RENCANA PEMBANGUNAN APARTEMEN RAKYAT

APARTEMEN RAKYAT?

- Apartemen Rakyat adalah *branding* Program Pemerintah Kota Bandung guna memenuhi kebutuhan Rumah Susun Umum dengan pola Kepemilikan Berjangka .
- Konsep :
 - Membangun Tanpa Menggusur
 - Revitalisasi Kawasan Perkotaan

Skema: Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat.

“Zero Homeless, Zero Slums”

VISI DAN MISI APARTEMEN RAKYAT

▣ VISI:

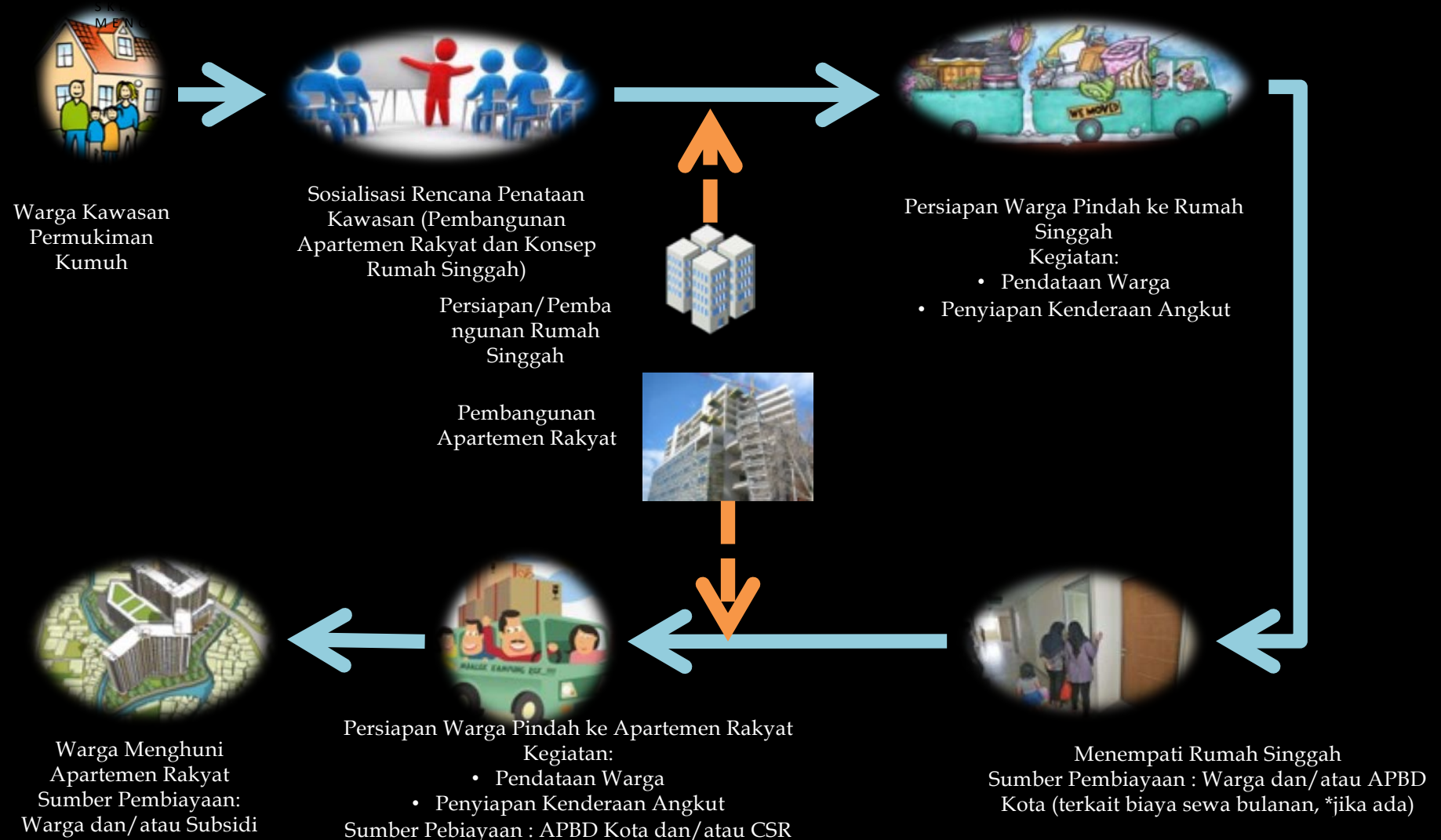
- ▣ Terpenuhinya kebutuhan perumahan di tengah keterbatasan lahan kota
- ▣ Terwujudnya Permukiman Layak Huni yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kota Bandung
- ▣ Terpenuhinya kebutuhan perumahan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah
- ▣ Tertata dan terrevitasasinya kawasan permukiman untuk meningkatkan kualitas dan nilai lingkungan
- ▣ Terjalinnya kemitraan antara Swasta, Pemerintah dan Masyarakat melalui konsep *Social Business*

VISI DAN MISI APARTEMEN RAKYAT

MISI:

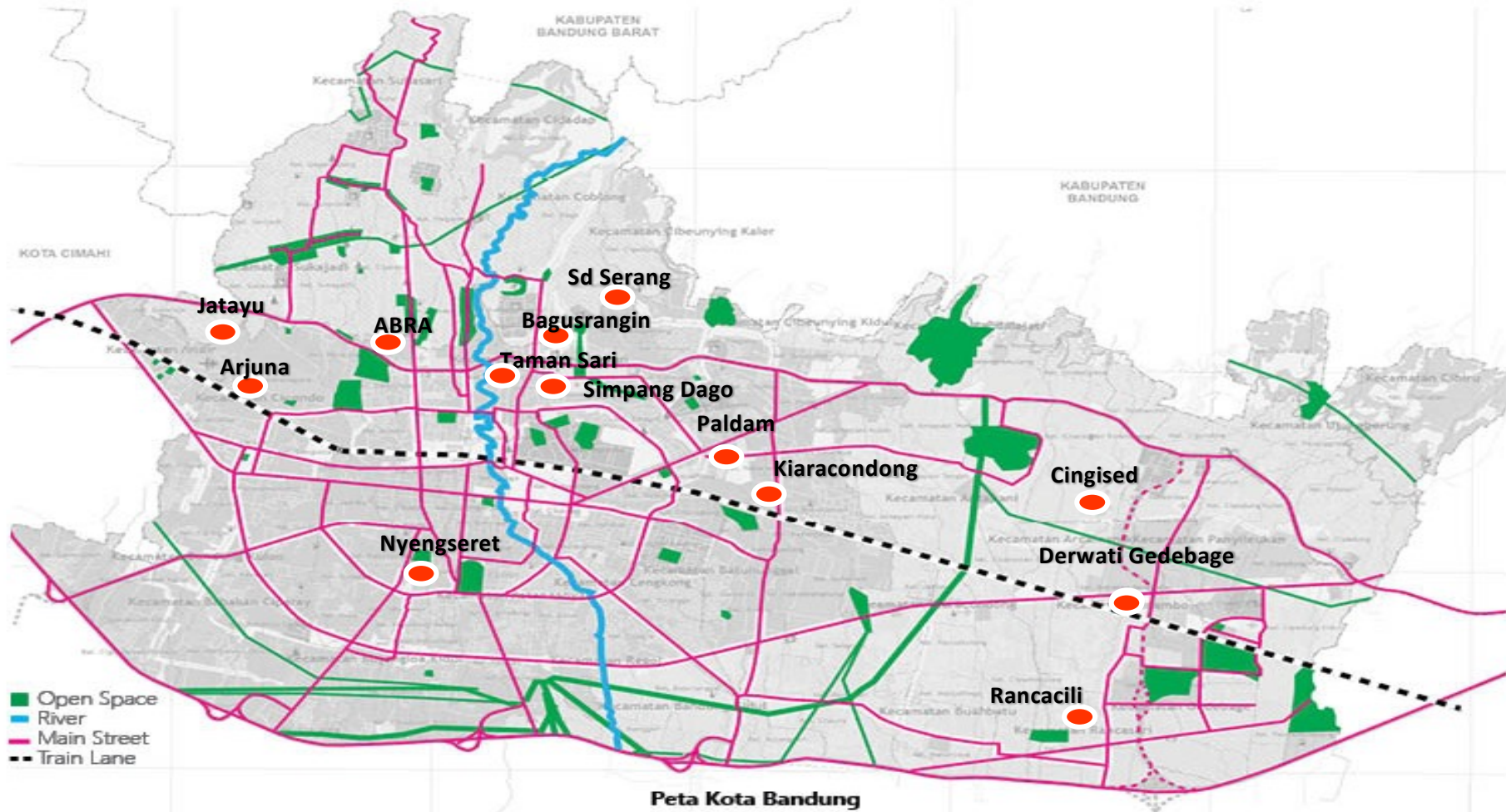
- ▣ Terbangunnya Rumah Susun Umum Milik (Kepemilikan Berjangka)/Apartemen Rakyat) untuk memenuhi kebutuhan hunian terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- ▣ Terisnya produk unit rumah susun yang terjangkau (*affordable housing*) pada jenjang perumahan yang tepat sasaran bagi MBR dengan kategori penghasilan tingkat UMK atau lebih rendah.
- ▣ Mengembangkan kawasan fungsi campuran antara hunian dengan komersial atau tempat kerja yang mendorong konsep *Green Mobility*.

Ilustrasi Kebutuhan Program dalam setiap Tahap Pembangunan Apartemen Rakyat



RENCANA PEMBANGUNAN APARTEMEN RAKYAT

13 LOKASI RENCANA APARTEMEN RAKYAT



NO	Lokasi	Luas Tanah (m2)	Jenis Bangunan	Peruntukan Tata Ruang	KDB		KLB		Area Komersial
					Eksisting	Usulan	Eksisting	Usulan	
1	Paldam	16,000	Apartemen Rakyat + Komersial	Perumahan	40%	40%	4	4	Internal + Publik
2	Sadang Serang	14,763	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Perdagangan	70%	40%	1.4	4	Internal + Publik
3	Rancacili	32,925	Rusunawa	Perumahan	25%	40%	2.5	4	Internal
4	Tamansari	22,313	Rumah Deret	Perumahan	25%	40%	2.5	4	Internal + Publik
5	Cingised	6,593	Rusunawa	Perumahan	25%	40%	2.5	4	Internal
6	ABRA	9,865	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Perumahan	20%	40%	1.6	4	Internal + Publik
7	Jamika	37,752	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Jasa+Perumahan	70% dan 20%	40%	1,4 dan 3,6	4	Internal + Publik
8	Jatayu Molek	108,189	Apartemen Rakyat + Komersial	Perumahan	70%	40%	1.4	4	Internal + Publik
9	Braga	11,670	Apartemen Rakyat + Komersial	Perdagangan	70%	40%	2.8	4	Internal + Publik
10	Cicadas (Baksur)	38,399	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Perumahan	25%	40%	2.5	4	Internal + Publik
11	Nyengseret	20,021	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Perdagangan	70%	40%	2.1	4	Internal + Publik
12	Gedebage	39,453	Apartemen Rakyat + Komersial + Rusunawa	Jasa	70%	40%	1.4	4	Internal + Publik
13	Bagusrangin	26,664	Apartemen Rakyat + Komersial	Perumahan	25%	40%	2.5	4	Internal + Publik

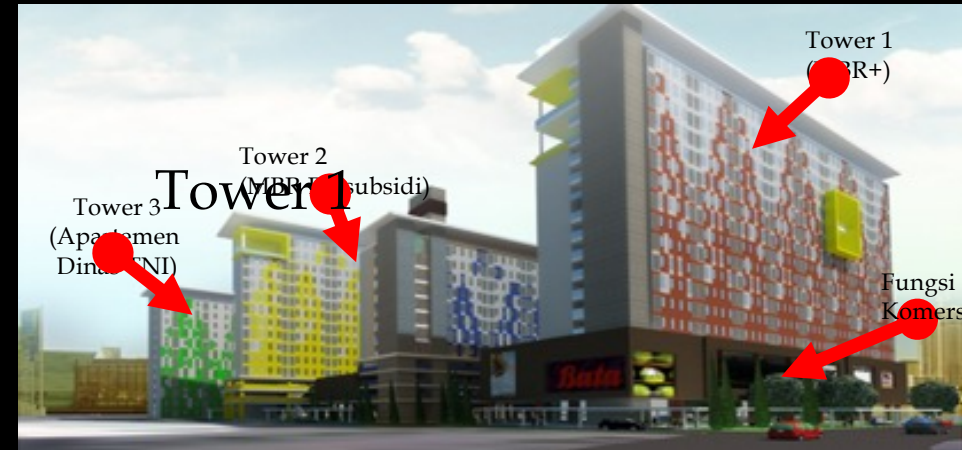
APARTEMEN RAKYAT PALDAM

Tower 1 dan Tower 2:
Dibangun dan Dikelola oleh Pihak Ketiga
Pemenang Lelang Kerjasama Pemanfaatan

Tower 3:

- Tower 3 dibangun oleh pihak ketiga sebagai bagian kontribusi
- Dikelola oleh TNI

DENAH LANTAI 1



Luas Tanah

Luas tanah milik PemKot : $\pm 12.937 \text{ m}^2$

Luas tanah yang digunakan : $\pm 11.336 \text{ m}^2$

Jumlah KK (eksisting/TNI) : $\pm 60 \text{ KK}$

Status Lahan: Milik Pemerintah Daerah Kota Bandung

Fungsi Lahan Saat Ini : Perumahan dinas PALDAM dengan fasilitas masjid, PAUD dan ruang terbuka

TOTAL

: Rp. 326.489.795.407

Apartemen Rakyat Nyengseret



LEGENDA

- A** TOWER APARTEMEN MBR PLUS
- B** TOWER APARTEMEN MBR SUBSIDI
- C** ATAP PODIUM RETAIL + PASAR
- D** ATAP PODIUM FASUM DAN PARKIR MBR SUBSIDI



Luas Lahan : 15.205 m²

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 640 unit
- Harga : Rp. 72.000.000,-

Unit MBR +

- Tipe : 30
- Jumlah : 485 unit
- Harga : Rp.262.000.000,-

Harga Pembangunan : Rp.273.710.425.000,-

Apartemen Rakyat Sadang Serang



Luas Lahan : 10.556 m²

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 132 unit
- Harga : Rp. 72.000.000,-

Unit MBR +

- Tipe : 24
- Jumlah : 99 unit
- Harga : Rp. 208.800.000,-

Unit Komersial

- Tipe : 24
- Jumlah : 552 unit
- Harga : Rp. 372.224.340,-

Harga Pembangunan : Rp. 295.619.355.559,-

Apartemen Rakyat Derwati

LEGENDA :

- A. TOKO
- B. APARTEMEN MBR PLUS
- C. APARTEMEN KOMERSIAL
- D. APARTEMEN MBR SUBSIDI
- E. KOMPLEK SEKOLAH DASAR
- F. MASJID KAWASAN
- G. BANGUNAN UTILITAS
- H. AREA PKL
- a. Parkir motor dan mobil toko
- b. Taman bermain
- c. Lapangan voli
- d. Lapangan basket
- e. Kolam renang
- f. Taman dan jogging track

SITE PLAN



Luas Lahan : 32.851 m²

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 350 unit
- Harga : Rp. 72.000.000,-

Unit MBR +

- Tipe : 30
- Jumlah : 576 unit
- Harga : Rp. 262.000.000,-

Unit Komersial

- Tipe : 40
- Jumlah : 2.160 unit
- Harga : Rp. 480.000.000,-

Harga Pembangunan :

Rp. 907.196.035.167,-

Apartemen Rakyat Cingised



- | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 1. Drop Off | 5. Parkir Motor | 9. Panel Listrik |
| 2. Tower 1 : MBR+ | 6. Parkir Mobil | 10. TPS |
| 3. Tower 2 : MBR | 7. Parkir Service | |
| 4. Lapangan | 8. Gardu Listrik | |



Luas Lahan : 7.061 m²

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 51 unit
- Harga : Rp. 2.500.000,- per tahun

Unit MBR +

- Tipe : 24
- Jumlah : 155 unit
- Harga : Rp.262.000.000,-

Harga Pembangunan : Rp.59.096.568.548,-

Apartemen Rakyat Kiaracondong



Luas Lahan : 28.928 m²

Unit Komersil

- Tipe : 24
- Jumlah : 1050 unit
- Harga : Rp. 327.600.000,-

Unit MBR

- Tipe : 24
- Jumlah : 730 unit
- Harga : Rp. 72.000.000,-

**Harga Pembangunan : Rp.
521.631.112.500,-**

Unit MBR +

- Tipe : 24
- Jumlah : 500 unit
- Harga : Rp.87.600.000,-

Apartemen Rakyat Simpang Dago



Luas Lahan : 43.808 m²

Unit MBR

- Jumlah : 120 unit
- Harga : Rp.72.000.000,-

Unit MBR +

- Jumlah : 98 unit
- Harga : Rp.262.000.000,-

Harga Pembangunan : Rp. 341.146.350.000,-

Apartemen Rakyat Bagusrangin



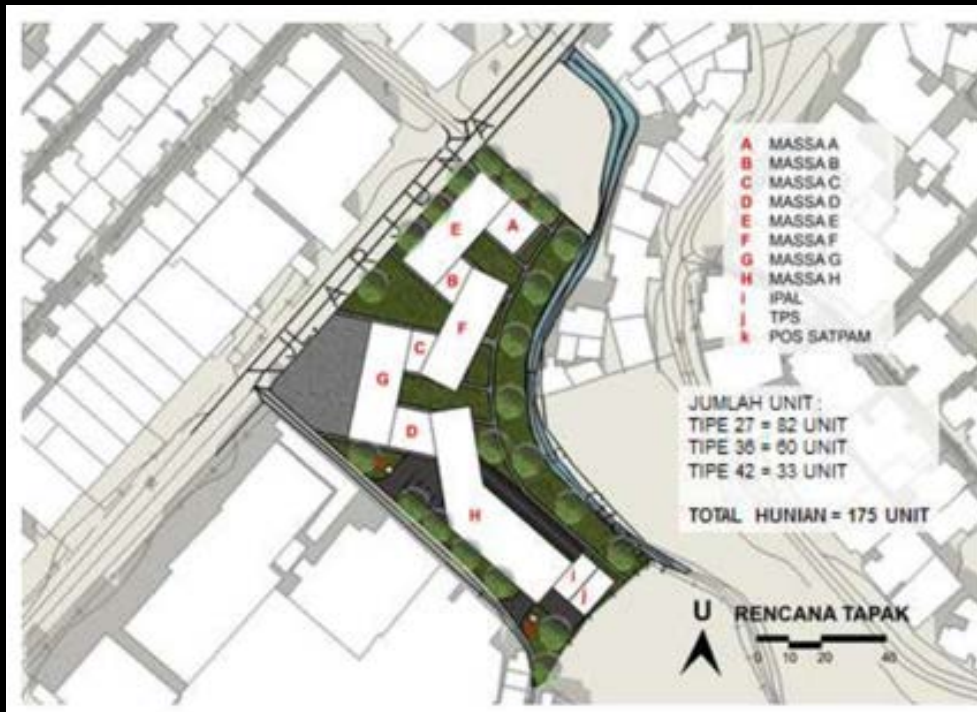
Luas Lahan : 27.808 m²

Unit Hunian

- Unit MBR tipe 27 terdapat 144 unit
- Unit MBR tipe 32 terdapat 96 unit
- Unit MBR tipe 36 terdapat 96 unit
- Unit MBR tipe 42 terdapat 48 unit
- Unit Komersial tipe 27 terdapat 192 unit
- Unit Komersial tipe 36 terdapat 192 unit
- Unit Komersial tipe 42 terdapat 96 unit
- Unit Komersial tipe 48 terdapat 144 unit

Harga Pembangunan : Rp. 2.721.746.340.000,-

Apartemen Rakyat Arjuna



Luas Lahan : 8.203 m²

Unit MBR

- 82 unit tipe 27 seharga @ Rp. 40.000.000,-
- 60 unit tipe 36 seharga @ Rp. 45.000.000,-
- 33 unit tipe 42 seharga @ Rp. 55.000.000,-

Unit MBR+

- 82 unit tipe 27 seharga @ Rp. 200.000.000,-
- 60 unit tipe 36 seharga @ Rp. 235.000.000,-
- 33 unit tipe 42 seharga @ Rp. 262.000.000,-

Harga Pembangunan : Rp. 68.331.922.877,-

APARTEMEN RAKYAT/ RUSUN RANCACILI



RUMAH DERET TAMANSARI



Mohon Doa & Restu

SEGERA DIBANGUN : kampung terasering sunda di tengah kota “RUMAH DERET TAMANSARI”



MELALUI *Konsep Membangun Tanpa Menggusur*
RUMAH DERET TAMANSARI MILIK PEMKOT BANDUNG
MEMBERIKAN NILAI LEBIH BAGI WARGA RW. 11 TAMANSARI :

- ✓ Sebagai warga prioritas yang berkesempatan menghuni bangunan eksklusif dan strategis
- ✓ Meningkatkan taraf hidup warga untuk lebih sehat, nyaman dan berdaya (1 KK = 1 Unit)

Warga terkena dampak diberikan fasilitas :

- ✓ Rumah sewa sementara per unit bangunan selama proses pembangunan atau
- ✓ Unit Apartemen Rakyat Rancacili dan Penyiapan Kendaraan Angkut



SYARAT WARGA UNTUK
DAPAT MENGAJUKAN
FASILITAS :

Rumah Sewa Sementara :
1. FC KK + KTP + NPWP
Pemilik Rumah Sewa
2. FC PBB + FC Bukti
Kepemilikan + Foto
Rumah Sewa

Atau ke Apartemen Rakyat :
1. FC KK + KTP Warga
RW.11 Tamansari
2. FC PBB

- ✓ Warga kembali menghuni ke RW 11 Tamansari dengan suasana yang sangat unik dan natural

- ✓ Penghunian kembali ke Rumah Deret dengan biaya sewa gratis selama 5 tahun pertama

SOSIALISASI, MEDIASI



PROGRAM NGARUH YUK

Percepatan Pemenuhan Kebutuhan Hunian MBR Melalui
Kolaborasi Pemanfaatan Lahan Apartemen Rakyat Di
Kota Bandung

LATAR BELAKANG

- Salah satu upaya penyediaan hunian MBR di Kota Bandung adalah rencana pemanfaatan beberapa lahan pemerintah Kota yang potensial untuk apartemen rakyat dengan konsep revitalisasi dan kerjasama pemanfaatan, namun program tersebut belum optimal.
- Kewajiban pengembang dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun komersil harus menyediakan minimal 20% dari unit huniannya untuk hunian MBR masih belum optimal atau salah sasaran.
- Untuk mengatasi beberapa permasalahan di atas maka di usulkanlah kegiatan percepatan pemenuhan kebutuhan hunian MBR melalui kolaborasi pemanfaatan lahan apartemen rakyat di kota Bandung dengan suatu slogan untuk ajakan yaitu **NGARUH YUK**, dimana slogan ini terinspirasi dari singkatan *NGABANGUN RUMAH LAYAK HUN/ YANG UNGGUL DENGAN KOLABORASI*.
- Sebagai dasar hukum pengaturannya diterbitkan Peraturan Wali Kota Nomor 793 Tahun 2018 Tentang Penyediaan Rumah Susun Berimbang, dan sebagai pendukung untuk pengendalian kepemilikan Rusun MBR ini telah dibuat aplikasi pendaftaran rusun yang dapat diunduh melalui website, <http://ngaruchyuk.com>

PERSYARATAN PENYEDIAAN RUSUN UMUM APABILA MEMBANGUN RUSUN KOMERSIAL

	Satu Hampanan	Beda Hampanan
Lahan Swasta	Rusun komersial dan rusun umum berada pada satu hampanan di lahan swasta	Rusun komersial dan rusun umum berada pada lahan beda hampanan milik swasta
	Rusun Umum min 20% luas bangunan rusun komersial	Rusun Umum min 20% luas bangunan rusun komersial
		Rusun Umum dengan luas bangunan senilai selisih harga total lahan untuk Rusun Umum berdasarkan harga NJOP
Lahan Pemerintah	Rusun komersial dan rusun umum pada satu hampanan di lahan pemerintah	Rusun komersial berada di lahan swasta, rusun umum berada di lahan pemerintah
	Rusun Umum min 20% luas bangunan rusun komersial	Rusun Umum min 20% luas bangunan rusun komersial
	Rusun Umum Kepemilikan Berjangka Bersubsidi Ganda senilai harga total lahan keseluruhan berdasarkan harga NJOP	

Sanksi

- UU 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 97
 - Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
 - Apabila pasal tersebut dilanggar, maka pelaku pembangunan dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

LAHAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BERIMBANG

Alas Tanah Rumah Susun Umum

TANAH A SWASTA

RUSUN
KOMERSIAL

RUSUN UMUM

20%

LUASAN RUSUN
KOMERSIAL

dalam satu hamparan

TANAH A SWASTA

RUSUN
KOMERSIAL
Kepemilikan
BERJANGKA

TANAH B SWASTA

RUSUN UMUM

20%

LUASAN RUSUN
KOMERSIAL

berbeda hamparan dalam Kota Bandung

TANAH SWASTA

RUSUN
KOMERSIAL

RUSUN UMUM

20%

LUASAN RUSUN
KOMERSIAL

Pembangunan rusun komersial dan rusun berimbang dapat dilakukan pada tanah swasta

TANAH SWASTA

RUSUN
KOMERSIAL
Kepemilikan
BERJANGKA

TANAH PEMERINTAH

RUSUN UMUM

Kepemilikan

BERJANGKA 20%

LUASAN RUSUN KOMERSIAL

KEWAJIBAN
TAMBAHAN

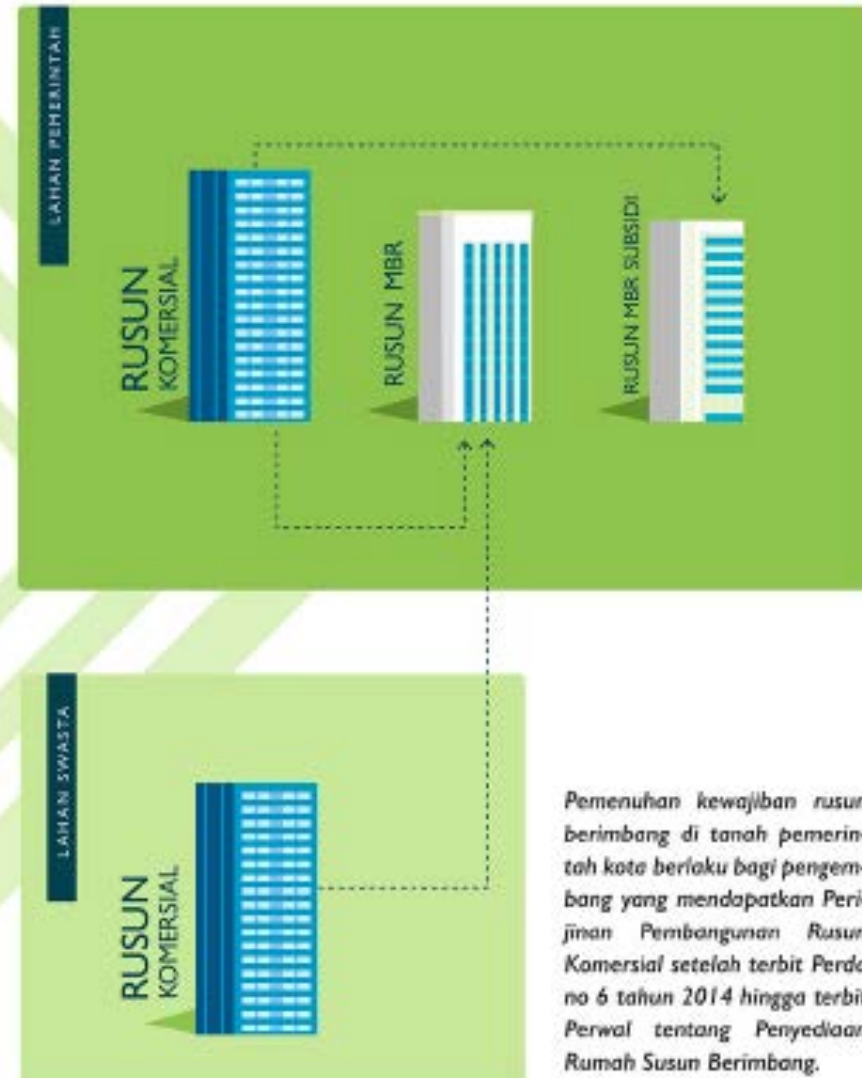
Pembangunan rusun berimbang dapat dilakukan pada tanah Pemerintah dengan memberikan kewajiban tambahan

RENCANA APARTEMEN RAKYAT

Apartemen Rakyat adalah branding Program Pemerintah Kota Bandung guna memenuhi kebutuhan Rumah Susun Umum dengan pola Kepemilikan Berjangka. Dengan konsep Membangun Tanpa Menggusur dalam program Revitalisasi Kawasan Perkotaan, Skema: Kerjasama Pemerintah, Swasta dan Masyarakat. lahan yang ada adalah lahan pemda, dibangun oleh swasta, dikelola dengan konsep kerjasama pemanfaatan, dan dikembalikan ke pemda setelah itu,

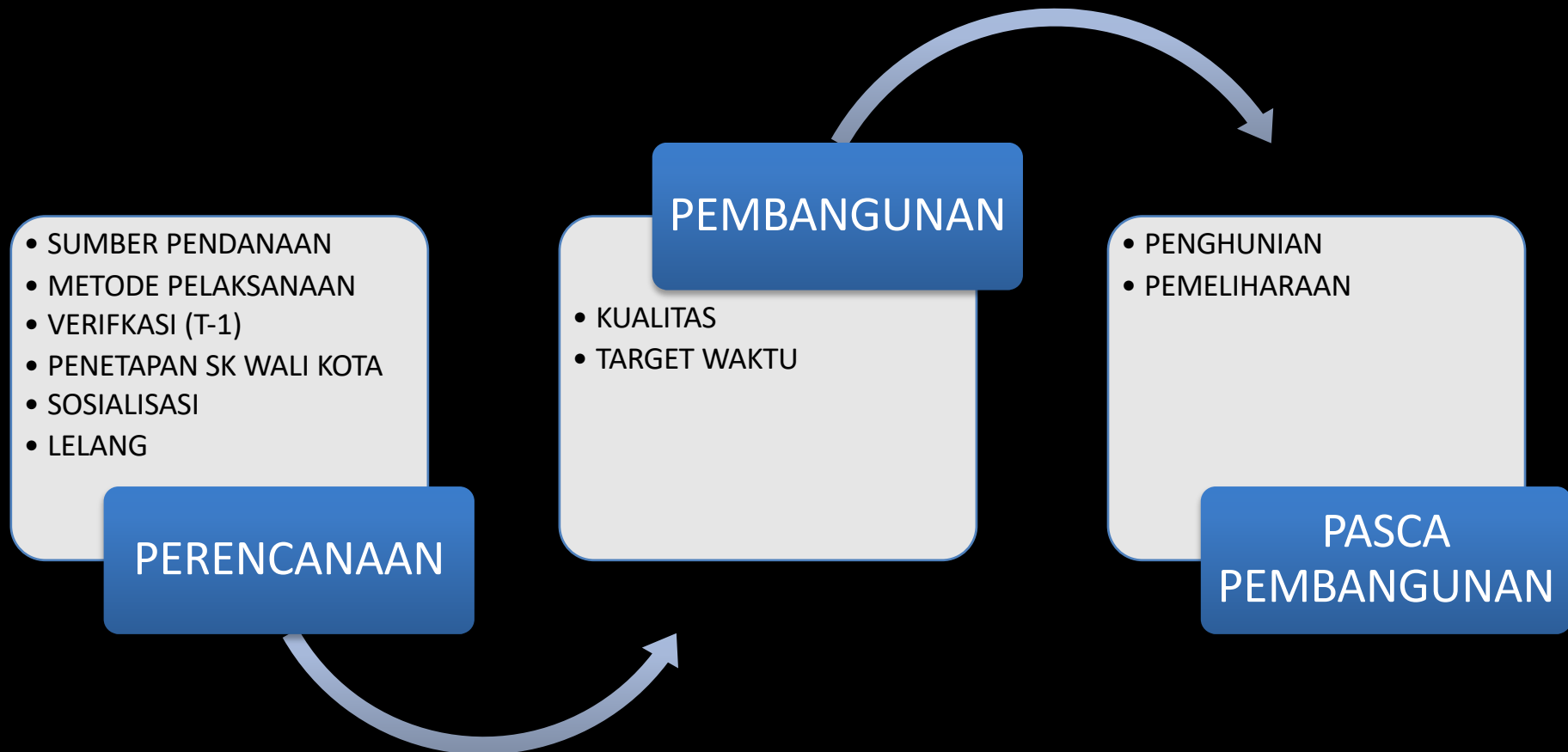


NGARUH YUK



Tantangan

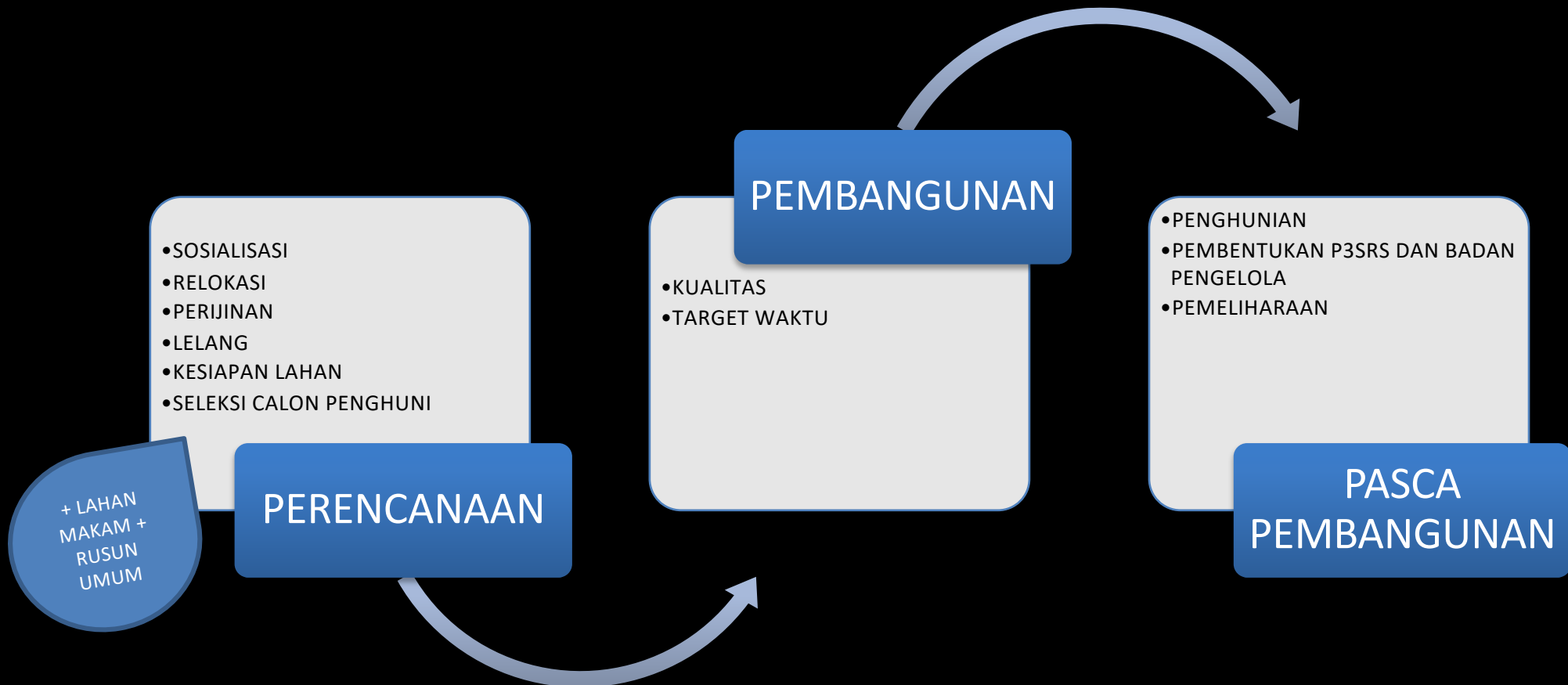
TANTANGAN DALAM PENANGANAN RUTILAHU



TANTANGAN DALAM PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA/ APARTEMEN RAKYAT



TANTANGAN DALAM PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN RUSUN/ APARTEMEN KOMERSIAL



ASPEK TATA RUANG (KEMUDAHAN PERIJINAN)

- Peruntukan rusun MBR: boleh di semua fungsi, kecuali RTH dan minimal lebar akses jalan masuk 12 m
- Peruntukan apartemen swasta: sesuai dengan peruntukan dalam Tabel ITBX (PZ) : diizinkan, terbatas, bersyarat, tidak diizinkan (boleh tidaknya suatu kegiatan diperuntukan tertentu)
- Apartemen / Rusun > 4 lantai : R1 (Kepadatan Tinggi) dan R2 (Kepadatan sedang)
- Rusun dengan ketinggian sd 4 lantai boleh di R1, R2, dan R3

FLEKSIBILITAS DAN PENGENDALIAN DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN

- RDTR dan Peraturan Zonasi: Teknik pengaturan zonasi (TPZ) ditetapkan oleh Walikota setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD dengan tujuan memberikan fleksibilitas atau pengaturan yang lebih ketat penerapan PZ pada sub zona.
- Salah satu dari Teknik Pengaturan Zonasi adalah: bonus dengan kode a
- Bonus dengan kode a salah satunya adalah: Lokasi pembangunan Rusun Umum untuk MBR yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta.
- TPZ bonus kompensasi menyediakan fasilitas publik antara lain: penyediaan RTH, membangun rusun umum, dll

BIROKRASI PERIJINAN PERUMAHAN

1. SPPR (Surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang): rapat BKPRD, untuk luas lahan > 1 ha atau bangunan dengan tinggi > 4 lantai
2. KRK (Keterangan Rencana Kota): untuk luas lahan > 1000 m², lampirkan pra site plan, pengukuran lokasi
3. Pembahasan Site Plan
4. Rekomendasi teknis IMB (Distarcip): TABG

HAMBATAN DAN ALTERNATIF SOLUSI

- KESIAPAN MASYARAKAT PERUBAHAN POLA HIDUP HUNIAN
- KESIAPAN PEMBANGUN SWASTA DG ORIENTASI SOSIAL
- PENYIAPAN LAHAN (PEMBERSIHAN BANGUNAN DI ATAS LAHAN PEMKOT)
- KESEDIAAN DANA PEMKOT (APBD)
- PENYUSUNAN PERATURAN WALIKOTA UNTUK PEMBATAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA UNTUK MENENGAH KE ATAS
- SOSIALISASI TERHADAP MASYARAKAT DAN DEVELOPER
- DIPERLUKANNYA SUBSIDI PEMERINTAH
- PERLU KOLABORASI ANTARA SWASTA, PEMERINTAH DAN MASYARAKAT

TERIMA KASIH