



# WALIKOTA BANJARMASIN

## PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN

NOMOR 8 TAHUN 2010

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARMASIN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan dayaguna dan hasilguna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
  - b. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan dilingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;

- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  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 2013);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
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 Perundangan (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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (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. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
13. 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);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
17. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
18. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin Nomor 16 Tahun 1992 tentang Penyidikan Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin (Lembaran Daerah Tahun 1992 Nomor 3 Seri D Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2003 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2003 Nomor 18);
20. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2008 tentang Urusan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2008 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 10);
21. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2008 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 11);
22. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 2);
23. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 8 Tahun 2009 tentang Retribusi dan Izin Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 8);
24. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 14 Tahun 2009 tentang Bangunan Panggung (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 14).

**Dengan Persetujuan Bersama**  
**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARMASIN**  
**dan**  
**WALIKOTA BANJARMASIN**  
**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Banjarmasin;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Banjarmasin;
3. Kepala Daerah adalah Walikota Banjarmasin;
4. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya dibidang rumah susun;
5. DPRD adalah DPRD Kota Banjarmasin;
6. Unit Kerja adalah unit kerja dilingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dibidang peyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun;
7. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta swadaya masyarakat yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta pemanfaatan dan pengelolaan yang berada di Kota Banjarmasin;
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 hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
9. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian;
10. Rumah Susun Bukan Hunian adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai aktivitas selain tempat tinggal atau hunian;

11. Rumah Susun Campuran adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan campuran sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai tempat bukan hunian;
12. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
13. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman;
14. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun;
15. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama;
16. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan;
17. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya;
18. Luas Bersih Lantai Kepemilikan Satuan Rumah Susun adalah luas lantai dari satuan rumah susun dimaksud sesuai dengan yang tercantum dalam pertelaan;
19. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;
20. Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya;
21. Pemanfaatan Rumah Susun adalah memanfaatkan rumah susun sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan;
22. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rumah susun beserta prasarana dan sarannya agar selalu layak huni;
23. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rumah susun, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rumah susun tetap layak huni;
24. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan rumah susun, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelayakan huni bangunan;

25. Perizinan Tertentu adalah kegiatan Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada masyarakat yang dimaksud untuk pembinaan, pengaturan pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;
26. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan hukum yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi;
27. 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 terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan;
28. Hipotik adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini;
29. Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur;
30. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
31. Penghuni adalah perseorangan yang secara nyata bertempat tinggal dalam satuan rumah susun;
32. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun;
33. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun;
34. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun;
35. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan;
36. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis, struktural bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
37. Persyaratan Administrasi adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun, izin lokasi dan atau izin peruntukannya, izin mendirikan bangunan (IMB) serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
38. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan;

39. Utilitas Umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah dan terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadaman kebakaran;
40. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum;
41. Sertifikat Layak Fungsi adalah izin yang dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan;
42. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

**BAB II**  
**PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN**  
**Bagian Pertama**  
**Arah Kebijakan**

**Pasal 2**

Pengaturan dan pembinaan rumah susun di Daerah diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan pemukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran :

- a. Mendukung konsep tata ruang daerah yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- b. Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
- c. Mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- d. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

**Pasal 3**

- (1) Pengaturan dan Pembinaan rumah susun berlandaskan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) daerah.
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.
- (3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud ayat (2) dilakukan oleh suatu tim dari instansi dan unit kerja yang terkait.

(4) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Walikota.

## **Bagian Kedua Bentuk Rumah Susun**

### **Pasal 4**

- (1) Bentuk rumah susun terdiri atas :
  - a. Sederhana;
  - b. Menengah;
  - c. Mewah.
- (2) Bentuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada bentuk bangunan serta sarana dan prasarana yang ada pada bangunan tersebut.

## **Bagian Ketiga Jenis Rumah Susun**

### **Pasal 5**

- Jenis rumah susun terdiri atas :
- a. Rumah susun hunian;
  - b. Rumah susun bukan hunian;
  - c. Rumah susun campuran.

## **Bagian Keempat Kepemilikan**

### **Pasal 6**

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan Swasta.
- (2) Terhadap pemakaian rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dikenakan Sewa yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## **BAB III PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN Bagian Pertama Umum**

### **Pasal 7**

Di dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.

### **Pasal 8**

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

## **Pasal 9**

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

## **Pasal 10**

- (1) Setiap pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan rumah susun.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan tentang status hak atas tanah dan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dengan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Bagian Kedua**

### **Persyaratan Administrasi Pembangunan Rumah Susun**

## **Pasal 11**

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota.
- (2) Pembangunan rumah susun diatas sebelas lantai harus mendapatkan rekomendasi dari DPRD Kota Banjarmasin.
- (3) Persyaratan administratif untuk pelaksanaan pembangunan rumah susun berpedoman pada persyaratan Izin Mendirikan Bangunan disertai dengan status hak atas tanah yang jelas.
- (4) Untuk dapat melaksanakan pembangunan rumah susun, penyelenggara pembangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota, dengan melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut :
  - a. Proposal program kerja penyelenggara pembangunan;
  - b. Identitas pemohon berupa KTP, Akte Perusahaan penyelenggara rumah susun dan Izin Usaha Perusahaan;
  - c. Sertifikat Hak Atas Tanah;
  - d. Izin Mendirikan Bangunan;
  - e. Dokumen AMDAL atau UKL/UPL;
  - f. Pertelaan menunjukkan secara jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
  - g. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - h. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
  - i. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
  - j. Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa pembangunan konstruksi telah sesuai dengan perencanaan konstruksi dan aman secara konstruksi serta kesediaan penyelenggara rumah susun bersedia bertanggung jawab atas pernyataan tersebut;
  - k. Persyaratan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Pasal 12**

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (2) Permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
  - a. Copy sertifikat hak atas tanah yang dilampiri surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang membuktikan keabsahan sertifikat tersebut;
  - b. Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi;
  - c. Pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Pasal 13**

- (1) tiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan-perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Walikota.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapatkan pengesahan dari Unit Kerja.

## **Pasal 14**

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 diatur dengan Peraturan Walikota.

## **Bagian Ketiga**

### **Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun**

#### **Paragraf 1**

#### **Ruang**

## **Pasal 15**

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

**Paragraf 2**  
**Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan**

**Pasal 16**

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan baik dari arah vertikal maupun horizontal terhadap :

- a. Beban mati;
- b. Beban bergerak;
- c. Gempa, hujan, angin, banjir;
- d. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. Daya dukung tanah;
- f. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. Gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Pasal 17**

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 harus merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah tidak diperbolehkan dirubah.
- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur harus merupakan satu kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.

**Pasal 18**

Komponen dan bahan bangunan, dalam memenuhi fungsinya harus dapat menjamin keamanan dari bangunan.

**Paragraf 3**  
**Kelengkapan Rumah Susun**

**Pasal 19**

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

- a. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air dalam bangunan;
- b. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;
- e. Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan;

- f. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- g. Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- h. Pintu dan tangga darurat kebakaran;
- i. Tempat jemuran (bagi rumah susun untuk hunian);
- j. Alat pemadam kebakaran;
- k. Penangkal petir;
- l. Alat/sistem alarm;
- m. Generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift;
- n. Mushola;
- o. Pos petugas pengamanan dan ketertiban;
- p. Kantor pengelola.

#### **Pasal 20**

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

#### **Paragraf 4 Satuan Rumah Susun**

#### **Pasal 21**

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesehatan, kenyamanan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan kedalam maupun keluar.

#### **Pasal 22**

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

#### **Pasal 23**

- (1) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, disamping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22, setidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.
- (2) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disediakan pada bagian bersama.

#### **Pasal 24**

- (1) Batas pemilikan satuan rumah susun harus dinyatakan secara jelas dalam rancang bangun dan gambar pelaksanaan yang berupa denah, tampak dan potongan untuk setiap satuan rumah susun dengan uraian tertulis;

- (2) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan rumah susun terhadap :
- a. Satuan rumah susun lainnya;
  - b. Ruang-ruang lain diluarnya didalam bangunan rumah susun;
  - c. Tanah bersama dan/atau lingkungan.

**Paragraf 5**  
**Bagian Bersama dan Benda Bersama**

**Pasal 25**

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

**Pasal 26**

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

**Paragraf 6**  
**Lokasi Rumah Susun**

**Pasal 27**

Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada;
- b. Memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota;
- c. Mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
- d. Dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
- e. Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 7**  
**Kepadatan dan Tata Letak Bangunan**

**Pasal 28**

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

**Pasal 29**

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf 8**  
**Prasarana Lingkungan**

**Pasal 30**

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan sehari-hari bagi penghuni, baik kedalam maupun keluar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.
- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

**Pasal 31**

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. Jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas dan gardu-gardu listrik;
- b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. Tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;

- e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadaman kebakaran;
- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

**Paragraf 9**  
**Fasilitas Lingkungan**

**Pasal 32**

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku.

**Pasal 33**

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

**BAB IV**  
**SERTIFIKASI LAIK FUNGSI**

**Pasal 34**

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki sertifikasi laik huni dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemberian Izin layak huni diterbitkan setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Permohonan Izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditujukan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
  - a. Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi;
  - b. Rekomendasi dari Dinas / Badan Pemadam Kebakaran;
  - c. Rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN);
  - d. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan;
  - e. Copy Izin Gangguan sesuai dengan ketentuan berlaku yang dilegalisasi;
  - f. Rekomendasi dari Dinas Tenaga Kerja.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

**BAB V**  
**PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**  
**Bagian Pertama**  
**Pemisahan Satuan Rumah Susun**

**Pasal 35**

- (1) Penyelenggara rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan membuat akta pemisahan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
  - a. Akta pemisahan rumah susun yang bersangkutan;
  - b. Pertelaan rumah susun yang telah disahkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

**Bagian Kedua**  
**Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun**

**Pasal 36**

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya merupakan batas pemilikannya.

**Bagian Ketiga**  
**Peralihan, Pembebanan dan Pendaftaran**  
**Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

**Pasal 37**

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
  - a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
  - b. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
  - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
  - d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.
  
- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
  - a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
  - b. Surat keterangan kematian pewaris, surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
  - c. Bukti kewarganegaraan ahli waris;
  - d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
  - e. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

**Pasal 38**

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- b. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

**Bagian Keempat**  
**Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan**

**Pasal 39**

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan Pasal 12 dapat dilaksanakan secara bertahap sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

**Pasal 40**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud Pasal 39 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
  
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 3.
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Walikota dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Walikota memberikan keputusan terakhir dan mengikat.
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

#### **Pasal 41**

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsionalnya.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

#### **Pasal 42**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

#### **Pasal 43**

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena :

- a. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan;
- b. Tanah dan bangunannya musnah;
- c. Terpenuhinya syarat batal;
- d. Pelepasan hak secara sukarela.

#### **Pasal 44**

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a dan huruf b, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

#### **Pasal 45**

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **BAB VI PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 46**

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni dengan pembuatan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Akta pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghuni, diatur dengan Peraturan Walikota.

#### **Pasal 47**

- (1) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (3) Badan Pengelola yang dibentuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.
- (4) Badan Pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

#### **Pasal 48**

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

#### **Pasal 49**

Tata tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan :

- a. Undang-Undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. Peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
- c. Kepentingan pengelola rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang berlaku;
- d. Kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 50**

Pengelola rumah susun mempunyai tugas :

- a. Melaksanakan kegiatan administrasi rutin pengelolaan rumah susun;
- b. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- c. Mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- d. Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

#### **Pasal 51**

Untuk pengaturan rumah susun sewa milik pemerintah diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

### **BAB VII PENGUNAAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 52**

- (1) Penggunaan rumah susun terdiri dari rumah susun hunian, rumah susun bukan hunian dan rumah susun penggunaan campuran.
- (2) Penentuan penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perubahan penggunaan rumah susun diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB VIII PENGAWASAN DAN PEMBINAAN**

### **Pasal 53**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam penyelenggaraan dan pembangunan rumah susun terhadap persyaratan teknis, administratif, penghunian dan pengelolaan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## **BAB IX KETENTUAN PENYIDIKAN**

### **Pasal 54**

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah berwenang untuk melaksanakan penyelidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam melaksanakan tugas, mempunyai wewenang :
  - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
  - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
  - c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. Mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), membuat berita acara setiap tindakan dalam hal :
  - a. Pemeriksaan tersangka;
  - b. Memasuki rumah dan atau tempat tertutup lainnya;
  - c. Penyitaan barang;
  - d. Pemeriksaan saksi;

- e. Pemeriksaan ditempat kejadian;
- f. Pengambilan sidik jari dan pemotretan.

## **BAB X SANKSI ADMINISTRASI**

### **Pasal 55**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (3), Pasal 12 ayat (1), Pasal 34 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 35 ayat (2), Pasal 46 ayat (1), Pasal 46 ayat (2) dikenakan sanksi berupa pencabutan ijin.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), tidak mengurangi berlakunya ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Kerentuan Pidana Lainnya.

## **BAB XI KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 56**

Ketentuan mengenai Rumah Susun yang dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, diatur dengan Peraturan Daerah tentang Izin dan Retribusi Mendirikan Bangunan.

## **BAB XII KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 57**

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Peraturan Daerah ini, diatur dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 58**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku efektif 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

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

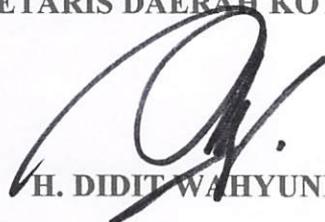
Ditetapkan di Banjarmasin  
Pada tanggal 29 April 2010

 **WALIKOTA BANJARMASIN,** 

 **H. A. YUDHI WAHYUNI**

Diundangkan di Banjarmasin  
Pada tanggal 5 Mei 2010

 **SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN,** 

  
**H. DIDIT WAHYUNIE**

**LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2010 NOMOR 8**