

LEMBARAN DAERAH KOTA SAMARINDA



Nomor 07	Tahun 2010
----------	------------

PERATURAN DAERAH KOTA SAMARINDA

NOMOR 07 TAHUN 2010

TENTANG

KETENTUAN RUMAH SUSUN DIKOTA SAMARINDA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SAMARINDA,

- Menimbang : a. bahwa dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk di satu pihak dan terbatasnya lahan/tanah pemukiman dilain pihak, maka Pemerintah Kota Samarinda selalu dihadapkan pada permasalahan dalam penyediaan perumahan bagi warganya ;
- b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota-kota besar, termasuk di Kota Samarinda sebagaimana yang telah ditetapkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan Rumah Susun, makadipandang perlu

untuk menetapkan landasan hukum dalam Peraturan Daerah ;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf **a**, dan **b**, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Ketentuan Rumah Susun di Kota Samarinda .

- Mengingat : 1. [Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959](#) tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagai Undang-Undang ;
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 1125) ;
 3. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964](#) tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 2611) ;
 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 Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
6. [Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992](#) tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501) ;
7. [Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997](#) tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699) ;
8. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999](#) tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833) ;
9. [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000](#) tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) ;
10. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;
11. [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) ;

12. [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 dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4493) yang telah ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548) ;
13. [Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004](#) tentang perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438)
14. [Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988](#) tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
15. [Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994](#) tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) ;
16. [Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007](#) tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007

Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737) ;

17. [Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000](#) tentang Kewenangan Pemerintah dan Pemerintah Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952) ;
18. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun ;
19. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1989 tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur Diluar Desa Lengkap ;
20. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Kerja Pembuatan Buku Tanah serta Penertiban Sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SAMARINDA

dan

WALIKOTA SAMARINDA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA SAMARINDA
TENTANG KETENTUAN RUMAH SUSUN DI KOTA
SAMARINDA.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Samarinda
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah
3. Walikota adalah Walikota Samarinda
4. Wakil Walikota adalah Wakil Walikota Samarinda
5. Dinas Cipta Karya dan Tata Kota adalah Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Samarinda yang menangani pembangunan rumah susun di Kota Samarinda.
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang menangani masalah pertanahan di Kota Samarinda.
7. Teknis Perencanaan Struktur Bangunan adalah petunjuk teknis perencanaan pondasi dinding penahan tanah/turap, gedung/rumah bertingkat, menara rangka, tiang listrik dan telepon.
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 dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

9. 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.
10. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke Jalan Umum.
11. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan Rumah Susun.
12. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
13. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang dipergunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan.
14. Pertelaan adalah rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama.
15. Pemilik adalah perorangan atau Badan Hukum yang memiliki satuan rumah yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

16. Penghuni adalah pemilik atau penyewa dan atau penyewa beli atau pengontrak atau seseorang atau badan secara nyata menempati satuan rumah susun sesuai proses dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
17. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun.
18. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
19. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis, struktur 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 serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
20. Persyaratan Administrasi adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan atau peruntukan, perizinan mendirikan bangunan (IMB) serta izin layak huni yang diatur dengan Peraturan Perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
21. Rumah Susun Sederhana adalah satuan rumah susun yang dibangun dengan luas unit satuan rumah susun maupun harga yang ditetapkan.
22. Perbandingan lahan bangunan rumah susun adalah antara 40 dan 60 dan yang boleh dibangun minimal seluas 2500 M² untuk Non hunian dan campuran, sedangkan untuk hunian seluas 5000 M².

BAB II

PENGATURAN

Bagian Pertama

Kebijaksanaan

Pasal 2

- (1) Kebijakan pembangunan rumah susun di Kota Samarinda diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan pemukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran :
 - a. Mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan.
 - b. Mendukung konsep Tata Ruang Kota Samarinda yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
 - c. Mengoptimalkan penggunaan sumber daya lahan perkotaan .
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berhubungan dengan ketatakotaan ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyusunan program pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Walikota berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Penggunaan Rumah Susun

Pasal 3

- (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 ayat (1) pasal ini harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan tertulis Walikota dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan Rumah Susun

Pasal 4

- (1) Bangunan Rumah Susun Hunian adalah bangunan yang dipergunakan untuk tempat menetap atau tinggal oleh seseorang atau kelompok orang.
- (2) Bangunan Rumah Susun Non Hunian adalah bangunan yang dipergunakan hanya untuk tempat berusaha atau bekerja dalam waktu tertentu dan tidak dipakai untuk menetap.
- (3) Bangunan Rumah Susun Campuran adalah bangunan yang fungsinya campuran antara ayat (1) dan ayat (2) pasal ini.

BAB III

PERSYARATAN ADMINISTRASI DAN TEKNIS

Bagian Pertama

Persyaratan Administrasi

Pasal 5

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan rencana kota dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota.
- (2) Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif yang ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Persyaratan Teknis

Pasal 6

Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama

Pemilikan

Pasal 7

Pengaturan Pemilikan atas satuan rumah susun yang meliputi :

- a. Batas pemilikan satuan rumah susun ;
- b. Peralihan pembebanan dan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun ;
- c. Perubahan dan penghapusan hak pemilikan ;
- d. Kemudahan, pembangunan dan pemilikan akan diatur lebih lanjut oleh Walikota sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Pertelaan Rumah Susun

Pasal 8

Pertelaan rumah susun dibuat oleh penyelenggara pengembangan rumah susun dan pengesahannya dilaksanakan oleh Walikota.

Bagian Ketiga

Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 9

- (1) Akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun disahkan oleh Walikota.
- (2) Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun dengan mempergunakan bentuk akta yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional
- (3) Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 10.

Bagian Keempat

Izin Layak Huni

Pasal 10

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan Izin Layak Huni kepada Walikota setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan perizinan yang telah diberikan.
- (2) Tata cara permohonan izin layak huni sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH

SUSUN

Bagian Pertama

Penghunian Rumah Susun

Pasal 11

- (1) Persyaratan Kelayakan Penghunian Satuan Rumah Susun ditetapkan oleh Walikota
- (2) Untuk Pengendalian kelayakan penghunian satuan rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dilaksanakan oleh Walikota dan atau pejabat yang ditunjuk oleh Walikota.

Pasal 12

Setiap orang atau Badan Hukum atau Instansi yang memiliki hak huni satuan rumah susun wajib didaftarkan kepada Walikota melalui Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Kota Samarinda.

Pasal 13

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- (2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dilaksanakan dengan dibuatkan akta yang memuat anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Perhimpunan dan harus disahkan oleh Walikota.
- (3) Akta sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini memuat anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (4) Keanggotaan perhimpunan penghunian, diwakili oleh masing-masing Kepala Keluarga.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 14

- (1) Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghunian.
- (2) Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

- (3) Pembinaan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) pasal ini dilakukan oleh Walikota dan atau Instansi yang ditunjuk oleh Walikota.

BAB VI

PENGAWASAN

Pasal 15

Pengawasan atas pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Instansi yang terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Walikota.

ASPEK PERIZINAN

Pasal 16

Tata cara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, Izin Mendirikan Bangunan , Izin Layak Huni, Pengesahan Pertelaan, Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun, Penghunian, Pengelolaan dan Pengawasan ditetapkan oleh Walikota berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 17

- 1) Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dikenakan ancaman pidana kurungan maksimal 3 (tiga) bulan dan atau denda

setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

- 2) Selain ketentuan pidana dan atau denda sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat pula dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII

PENYIDIKAN

Pasal 18

- (1) Selain Pejabat Penyidik Umum yang bertugas melakukan penyidikan atas tindak pidana pelanggaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan juga oleh Pegawai Negeri Sipil dalam lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan para pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
 - c. Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal dari 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 orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik 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) Dalam melaksanakan tugasnya, Penyidik tidak berwenang melakukan Penangkapan dan / atau Penahan.
- (4) Pejabat Pegawai Negri Sipil sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ini membuat berita acara setiap tindakan tentang :
- a. Pemeriksaan tersangka.
 - b. Pemasukan Rumah.
 - c. Penyitaan Benda.
 - d. Pemeriksaan Surat.
 - e. Pemeriksaan Saksi.
 - f. Pemeriksaan dilanjut kejadian, dan mengirimkannya kepada Kejaksaan Negri dengan tembusan kepada POLRI.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 19

Rumah susun yang dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan persyaratan-persyaratan teknis dan administrasi diatur secara khusus oleh Walikota.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota .

Pasal 21

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan dalam Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Samarinda.

Disahkan di Samarinda
pada tanggal 9 Agustus 2010

WALIKOTA SAMARINDA,

ttd

H. ACHMAD AMINS

Diundangkan di Samarinda
pada tanggal 28 Maret 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA SAMARINDA

NO	NAMA	JABATAN	PARAF
1	Rachmani	Kasub. PUU	
2	I.G.A. Sulistiani	Kabag Hukum	
3	H. Diwansyah	Ass. I	
4	HM. Fadly Illa	Sekda	

**H.M.
FADLY
ILLA**

LEMBARAN DAERAH KOTA SAMARINDA TAHUN 2010 NOMOR 07

D:\Data Bag Hk\File Sub Dok\Urie\2010\Dok\Perda\Perda 2010-No.7 Rumah Susun