

LEMBARAN DAERAH
KOTA PEKANBARU

Nomor : 14 Tahun : 2002 Seri : D Nomor : 13

PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU
Nomor 8 Tahun 2002

TENTANG
RUMAH SUSUN DI KOTA PEKANBARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PEKANBARU

- Menimbang :
- a. Bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru tentang Rumah Susun di Kota Pekanbaru telah disetujui , sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pekanbaru Nomor 09/Kpts/DPRD/2002 tentang Persetujuan terhadap Rancangan Peraturan Daerah menjadi Peraturan Daerah Kota Pekanbaru;
 - b. bahwa untuk dapat menertibkan penghunian dalam rangka memberdayakan masyarakat Kota Pekanbaru juga dalam rangka meningkatkan kualitas dan peran serta mereka dalam pembangunan Kota Pekanbaru;
 - c. bahwa untuk mencapai maksud tersebut di atas perlu ditetapkan dan diatur dalam suatu Peraturan Daerah.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 8 tahun 1956 tentang Pembentukan Otonom Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Nomor 19 Tahun 1956) Jo. Undang-undang Nomor 61 Tahun 1958 tentang pembentukan Daerah Swatantra Daerah Tingkat I Sumatera Barat, Jambi, dan Riau;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 1960 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan;
 4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
 6. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
 7. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
 8. Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar;

10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah;
13. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 2000 tentang Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah, dan Rancangan Keputusan Presiden;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun;
16. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru Nomor 4 Tahun 1993 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota;
17. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan dalam Kota Pekanbaru;

Dengan persetujuan
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PEKANBARU

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU TENTANG RUMAH SUSUN DI KOTA PEKANBARU

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah, adalah Daerah Kota Pekanbaru ;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Pekanbaru ;
- c. Walikota adalah Walikota Pekanbaru ;
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pekanbaru;
- e. Dinas Permukiman Prasarana Wilayah, adalah Dinas Permukiman Prasarana Wilayah Kota Pekanbaru;
- f. Kantor Pertanahan, adalah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
- g. 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, baik untuk tempat hunian, non hunian, maupun campuran yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

- h. Satuan Rumah Susun, adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
- i. Lingkungan, adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnyadibangun rumah susuntermasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman;
- j. Bagian bersama, adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun hunian;
- k. Benda Bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama;
- l. Tanah Bersama, adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya terdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan;
- m. Hak Milik atas rumah susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan;
- n. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adalah salinan buku terdiri dari salinan Buku Tanah dan Salinan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama dan Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan setelah dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen;
- o. Akte 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;
- p. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memnuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
- q. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun;
- r. Perhimpunan penghuni adalah penghimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun;
- s. Badan pengelola dalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun;
- t. Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun;
- u. Persyaratan Teknis adalah pengawasan mengenai struktur bangunan, kemanan, keselamatan kesehatan, kenyamanan, keselamatan kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancangan bangunan termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
- v. Pertelaan adalah penunjukan batas yang jelas dari masing-masing rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proposionalnya;
- w. Nilai perbandingan proposional 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 untuk menentukan harga jualnya.

BAB II

PERSYARATAN ADMINISTRASI DAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 2

- (1) Dilarang mengotori dan merusak jalan, jalur hijau, taman dan tempat umum, membuka/memindahkan atau merusak atau melanggar tanda-tanda rambu-rambu lalu lintas, kecuali oleh para petugas yang ditunjuk oleh Walikota atau kepentingan Dinas.
- (2) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan rencana kota dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang berlaku dan memenuhi ketentuan tentang pembangunan rumah susun.

Pasal 3

Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan administratifsesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4

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

BAB III

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama

Pertelaan

Pasal 5

- (1) Pertelaan rumah susun disahkan oleh Walikota yang dituangkan dalam suatu Keputusan.
- (2) Pengesahan pertelaah rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan dengan mengajukan permohonan pengesahan kepada Walikota melalui Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru dengan melampirkan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan Instansi terkait.

Pasal 6

- (1) Perubahan nilai perbandingan proporsional satuan rumah susun harus dimintakan pengesahannya melalui permohonan pengesahan perubahan pertelaan rumah susun yang bersangkutan.
- (2) Permohonan pengesahan perubahan pertelaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah ini.

Pasal 7

Perubahan nilai perbandingan proporsional atas satuan rumah susun yang telah dihuni harus dimintakan pengesahannya sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah ini.

Pasal 8

- (1) Perubahan nilai perbandingan proporsional atas satuan rumah susun hunian yang menjadi lebih kecil harus disetujui oleh Perhimpunan Penghuni.
- (2) Apabila perhimpunan penghuni menolak memberikan persetujuan perubahan dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maka pihak penyelenggara pembangunan dapat mengajukan banding kepada Walikota melalui Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru.

Pasal 9

- (1) Terhadap perubahan bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun menjadi rumah susun penyelenggara pembangunan wajib menyesuaikan persyaratan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Sepanjang fisik bangunan sesuai Izin Mendirikan Bangunan dan perusahaan sesuai izin penggunaan bangunan yang telah dikeluarkan, maka penyesuaian persyaratan dimaksud pada ayat (1) Pasal ini hanya mengenai pertelaan dan akta pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun.

Bagian Kedua

Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 10

Untuk memisahkan satuan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun penyelenggaraan pembangunan rumah wajib menuangkannya dalam bentuk Akta Pemisahan rumah susun sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11

- (1) Akta pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal.
- (2) Akta Pemisahan harus mencantumkan besarnya nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan rumah susun.

Pasal 12

Untuk memperoleh pengesahan Akta Pemisahan rumah susun, pemilik rumah susun wajib mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan melampirkan :

- a. Akta Pemisahan rumah susun yang bersangkutan;

- b. Pertelaan rumah susun yang telah disahkan oleh Walikota;
- c. Izin layak huni

Pasal 13

- (1) Pengesahan Akta Pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun dilakukan oleh Walikota.
- (2) Untuk keperluan pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, Kepala Kantor Pertanahan wajib meneliti akta dimaksud dan memberikan paraf sebelum penandatanganan pengesahan oleh Walikota.

BAB IV

PENGHUNI DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama

Pasal 14

Kelayakan penghunian satuan rumah susun harus memiliki rasio perbandingan antara luas satuan rumah susun dengan penghuni yang menggunakannya.

Pasal 15

- (1) Penggunaan satuan rumah susun harus sesuai dengan peruntukkan yang telah ditetapkan.
- (2) Penghuni satuan rumah susun dilarang memanfaatkan tanah bersama hanya untuk kepentingan diri sendiri.

Pasal 16

- (1) Pengendalian kelayakan penghuni satuan rumah susun dilakukan oleh Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- (2) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, dilakukan dengan tata cara yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota.

Pasal 17

Pembinaan dalam rangka pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun diselenggarakan oleh Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah.

Pasal 18

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni yang dibuat dengan akta.
- (2) Setiap penghuni wajib menjadi Anggota Perhimpunan Penghuni, yang keanggotaannya diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun.
- (3) Pengesahan Akta Perhimpunan penghuni rumah susun dilakukan oleh Walikota melalui Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah.

Pasal 19

Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah memberikan bimbingan dan petunjuk dalam Penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni rumah susun dengan berpedoman kepada ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun Pasal 20

- (1) Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.
- (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 pada ayat (2) dan (2) Pasal ini dilaksanakan oleh Walikota.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini juga mencakup tentang Kebersihan, Keindahan dan Ketertiban sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

- (1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang menyangkut teknis pelaksanaannya akan diatur dengan Surat Keputusan Walikota.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 22

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Pekanbaru.

Ditetapkan di Pekanbaru
Pada tanggal 9 September 2002

WALIKOTA PEKANBARU

Cap/dto

DRS. H. HERMAN ABDULLAH

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kota Pekanbaru

Tanggal : 3 Oktober 2002

Nomor : 14 Tahun 2002

Seri : D Nomor 13

Sekretaris Daerah Kota

Cap/dto

Drs. H. RUSLAINI RAHMAN

Pembina Utama Muda NIP. 010085117

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU
NOMOR 8 TAHUN 2002
TENTANG
RUMAH SUSUN DI KOTA PEKANBARU

I. PENJELASAN UMUM

Dalam upaya untuk meningkatkan usaha pemenuhan kebutuhan perumahan serta menanggulangi permasalahan ada di Kota Pekanbaru, maka pembangunan perumahan maupun pertokoan/perkantoran diarahkan dengan sistem pembangunan secara vertikal dalam bentuk rumah susun baik untuk hunian maupun non hunian.

Peraturan dan pembinaan rumah susun yang berkaitan dengan tugas dan Pemerintah menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagaimana pedoman Peraturan Rumah Susun (hunian dan non hunian) di Kota Pekanbaru.

Peraturan Daerah ini mengatur permasalahan tentang Rumah Susun di Kota Pekanbaru, meliputi pembinaan, wewenang dan tanggung jawab, jenis persyaratan administrasi, teknis dan perizinan pembangunan, pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun serta pengawasan dan penertibannya.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 : Yang dimaksud sebagai Rumah Susun, sudah telah diuraikan, dalam ayat (8) penggunaannya rumah susun dapat dibagi 3 (tiga) jenis yaitu rumah susun hunian, rumah susun non hunian dan rumah susun campuran. Rumah susun non hunian adalah bila satuan-satuan rumah susun digunakan buka untuk hunian. Rumah susun campuran adalah bila sebahagian satuan-satuan rumah susun hunian digunakan juga sebagai satuan rumah susun non hunian misalnya untuk Kantor, toko, gudang dan lain-lain.

Pasal 2 : Cukup jelas

Pasal 3 : Penyelenggaraan pembangunan rumah susun dimaksud pasal ini adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah. Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun serta swadaya masyarakat.

Pasal 4 : Cukup jelas
s/d 11

Pasal 12 : Yang dimaksud dengan Izin Layak Hunian adalah izin yang dikeluarkan oleh Walikota setelah rumah susun selesai dibangun dan pelaksanaan pembangunannya sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 13 : Cukup jelas

s/d 17

Pasal 18 : Perhimpunan penghunian bertujuan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaannya.

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun, baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hokum lainnya.

Pasal 19 : Cukup jelas

s/d 22