

**PERATURAN DAERAH KOTA BATAM**  
**NOMOR 3 TAHUN 2011**  
**TENTANG : RUMAH SUSUN**

SALINAN  
OLEH : WALIKOTA BATAM  
NOMOR : 3 TAHUN 2011  
TANGGAL : 11 APRIL 2011  
SUMBER : LD 2011/3; TLD NO. 73

WALIKOTA BATAM,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan atau penyewaan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
- b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal di kawasan perkotaan khususnya Kota Batam maka rumah susun yang dibangun oleh pemerintah menjadi alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah khususnya yang berpenghasilan rendah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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 2043);

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 Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4237);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3501);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara 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) ;

11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3343);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembina Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
24. 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);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757);
31. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2004 Nomor 2 Seri E);

32. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2010 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2010 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 67);
33. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 72).

Dengan Persetujuan Bersama,

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BATAM

dan

WALIKOTA BATAM

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Batam.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Batam.
3. Walikota adalah Walikota Batam.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam.
5. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
6. Badan usaha adalah setiap badan hukum yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. 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 tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

8. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau bukan hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. 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 pemukiman.
10. Penyelenggara pembangunan adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
11. 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.
12. Pertelaan adalah uraian yang menjelaskan batas masing-masing satuan rumah susun baik batas vertikal maupun horizontal, bagian bersamanya, benda-benda bersama, tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing satuan rumah susun dalam bentuk Gambar Pertelaan dan Uraian Pertelaan.
13. 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.
14. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai 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.
15. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, izin mendirikan bangunan (IMB), serta sertifikat laik fungsi yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
16. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

17. Benda Bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
18. Tanah Bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan bangunan.
19. 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.
20. Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan.
21. Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
22. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
23. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
24. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
25. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
26. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Lingkungan Perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
28. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.
29. 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.
30. Utilitas Umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal

angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

31. Sertifikat Laik 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.
32. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
33. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
34. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penggunaannya adalah sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utama sebagai hunian.
35. Izin Mendirikan Bangunan Gedung selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

## BAB II PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

### Bagian Kesatu Arah Kebijakan

#### Pasal 2

Pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah untuk:

- a. Mendukung konsep Rencana Tata Ruang Wilayah yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- b. Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;



- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian yang layak, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

### Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, kelaikan fungsi, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.

## Bagian Kedua Jenis Penggunaan Rumah Susun

### Pasal 4

- (1) Jenis penggunaan rumah susun terdiri atas:
  - a. Rumah Susun Hunian;
  - b. Rumah Susun Bukan Hunian;
  - c. Rumah Susun Campuran.
- (2) Penentuan penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan tertulis Walikota atau pejabat yang ditunjuk dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagian Ketiga Kepemilikan

### Pasal 5

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah dan/atau swasta.
- (2) Terhadap pemakaian rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah dikenakan tarif sewa yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.

**BAB III**  
**PERSYARATAN TEKNIS**  
**DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 6**

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Tata cara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana tata ruang wilayah, izin mendirikan bangunan, sertifikat laik fungsi, analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL)/upaya pemantauan lingkungan (UPL), pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 7**

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

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1**  
**Ruang**

**Pasal 8**

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 9**

- (1) 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.
- (2) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah.
  - (3) 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.
  - (4) Komponen dan bahan bangunan dalam memenuhi fungsinya harus dapat menjamin keamanan dan keandalan bangunan.

Paragraf 3  
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 10

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 meteran gas, pengatur aliran gas 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. Pos petugas pengamanan dan ketertiban;
- o. Kantor pengelola.

#### Pasal 11

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

#### Paragraf 4 Satuan Rumah Susun

#### Pasal 12

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 ke dalam maupun ke luar.

#### Pasal 13

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 14

- (1) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12, 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 15

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.
- (2) Rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

- (3) Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.
- (4) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan rumah susun terhadap:
  - a. Satuan rumah susun lainnya;
  - b. Ruang-ruang lain di luarnya dalam bangunan rumah susun; dan
  - c. Tanah bersama dan/atau lingkungan.

#### Paragraf 5

#### Bagian Bersama dan Benda Bersama

#### Pasal 16

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 melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

#### Pasal 17

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 18

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 di masa 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 sebagaimana dimaksud pada huruf d, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7  
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 19

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 20
- (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 21
- (1) Lingkungan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar 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 22

Lingkungan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) 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 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 ketempat 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 pemadam kebakaran;
- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai fungsinya;
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

## Paragraf 9 Fasilitas Lingkungan

### Pasal 23

Dalam rumah susun dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) 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 24

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 23, juga harus disediakan ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Administratif

Pasal 25

- (1) Rumah susun dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Walikota, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. dokumen peruntukan tanah;
  - c. rencana tapak;
  - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
  - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
  - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
  - g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 26

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk 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 25 ayat (1).

Pasal 27

- (1) Setiap 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 atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.



#### Pasal 28

Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### BAB IV SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

#### Pasal 29

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan kelaikan fungsi rumah susun kepada Walikota setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan Pasal 27 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
  - a. Tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-ke-mungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
  - b. Uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.
- (4) Tata cara permohonan kelaikan fungsi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### BAB V PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

#### Bagian Kesatu Pemisahan Hak atas Satuan-Satuan Rumah Susun

#### Pasal 30

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.

- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

#### Pasal 31

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Persyaratan pengesahan pertelaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota, sekurang-kurangnya memuat:
  - a. Gambar Pertelaan Rumah Susun;
  - b. Uraian Pertelaan Rumah Susun;
  - c. Akta Pemisahan Rumah Susun;
  - d. Fotocopy Surat Keterangan Rencana Kota;
  - e. Fotocopy *Block Plan*;
  - f. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan;
  - g. Fotocopy Akta Pendirian Badan Usaha.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan dilampiri gambar, uraian dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni beserta warkah-warkah lainnya.

- (6) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

#### Pasal 32

Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4) mengikat semua pihak.

#### Bagian Kedua

##### Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

#### Pasal 33

- (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 di batasi 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 34

- (1) Pemandahan 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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 35

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;
- b. Akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- c. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Bagian Keempat Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

#### Pasal 36

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 26 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

#### Pasal 37

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 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 proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 31 ayat (5).
- (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) dan ayat (3) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

#### Pasal 38

- (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 proporsional.
- (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 39

- (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 40

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 41

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a dan huruf c, 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 42

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### BAB VI

#### PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

##### Bagian Kesatu

##### Penghunian Rumah Susun

#### Pasal 43

- (1) Setiap penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun, baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Walikota.
- (3) Pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) difasilitasi oleh penyeleggara pembangunan.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

#### Pasal 44

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subjek hukum yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.
- (2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

#### Pasal 45

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
- b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. Mengelola rumah susun dan lingkungannya.

#### Pasal 46

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

#### Pasal 47

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

#### Pasal 48

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1);
- 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 pengelolaan 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

- (1) Setiap penghuni berhak:
  - a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib;
  - b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
  - c. Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni.
- (2) Setiap penghuni berkewajiban:
  - a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
  - b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
  - c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.



- (3) Setiap penghuni dilarang:
  - a. Melakukan perbuatan yang melanggar kesusilaan serta membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
  - b. Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

## Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun

### Pasal 51

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa layanan administrasi, pemeliharaan, perbaikan, pengamanan, pembinaan dan pembangunan prasarana lingkungan, fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama rumah susun.

### Pasal 52

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

### Pasal 53

Pengelolaan terhadap rumah susun dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Daerah, perhimpunan penghuni, badan pengelola atau sebutan lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Pasal 54

- (1) Dalam hal rumah susun dikelola oleh badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

### Pasal 55

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 56

Biaya pengelolaan rumah susun dibebankan secara proporsional kepada penghuni atau pemilik.

Pasal 57

- (1) Pengelola wajib mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Biaya atas kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik.

BAB VII

PENGELOLAAN RUSUNAWA YANG DIBANGUN  
DENGAN DANA ANGGARAN PENDAPATAN DAN  
BELANJA DAERAH (APBD) DAN/ATAU ANGGARAN  
PENDAPATAN DAN BELANJA NEGARA (APBN)

Bagian Kesatu

Ruang Lingkup Pengelolaan

Pasal 58

Pengelolaan Rusunawa meliputi :

- a. Pemasaran Rusunawa ;
- b. Administratif, meliputi:
  1. Mencatat pendaftaran keluar masuk penghuni Rusunawa secara lengkap;
  2. Menerima dan mencatat pembayaran uang sewa dan iuran lainnya;
  3. Menerima dan mencatat laporan penghuni untuk diteruskan kepada yang berwenang.
- c. Penetapan penghuni Rusunawa;
- d. Operasional dan pemeliharaan Rusunawa, meliputi:
  1. Pengamanan dan penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan dan lingkungan hunian dari hal-hal yang tidak diinginkan;
  2. Kebersihan, khususnya sampah dari unit hunian dan sampah lingkungan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS);
  3. Pemeliharaan Lingkungan, Perawatan dan pemeliharaan fisik bangunan serta perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar;
  4. Pemeliharaan hunian meliputi komponen-komponen bangunan yang ada pada unit hunian, blok bangunan, hingga komponen yang ada pada lingkungan rusunawa;

5. Perbaikan meliputi kerusakan-kerusakan yang ada pada unit hunian, blok bangunan serta yang ada pada lingkungan rusunawa;
- e. Pembinaan terhadap penghuni Rusunawa.
- f. Pengelolaan dan pemanfaatan uang sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Bagian Kedua Pemilik Rusunawa

### Pasal 59

- (1) Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah Daerah dengan sumber dana APBD menjadi milik Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah melalui dana APBN dan asetnya belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pemilik bangunan adalah Pemerintah.
- (3) Setelah Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka pemilik Rusunawa adalah Pemerintah Daerah.

## Bagian Ketiga Pengelola Rusunawa

### Pasal 60

- (1) Pengelolaan Rusunawa yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, meliputi:
  - a. Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah dan belum ada serah terima aset, dapat dikelola oleh Pemerintah Daerah setelah ada serah terima kelola dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah;
  - b. Rusunawa yang asetnya telah diserahkan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah, dikelola oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit kerja yang diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Pengelolaan Rumah Susun Sewa yang dibangun dengan dana APBN selain yang dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan oleh instansi atau badan yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Bagian Keempat  
Lembaga Pengelolaan Rusunawa

Pasal 61

- (1) Lembaga pengelola Rusunawa yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah berbentuk Badan Pengelola Rusunawa yang disingkat BPR yang merupakan Unit Pelaksana Teknis Dinas yang berada dibawah dinas teknis terkait yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan Pengelola Rusunawa.
- (2) Badan Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Badan Pengelola Rusunawa memiliki tugas pokok melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan, kelayakan unit hunian, unit usaha dan lingkungan Rusunawa serta mempertahankan kelaikan fungsi bangunan Rusunawa.
- (4) Pengangkatan dan pemberhentian pejabat Unit Pelaksana Teknis Dinas ditetapkan oleh Walikota sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima  
Penetapan Penghuni Rusunawa

Pasal 62

- (1) Rusunawa diperuntukkan huniannya khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Besaran penghasilan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Walikota berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keenam  
Persyaratan Umum Penghuni

Pasal 63

Persyaratan untuk penghuni Rusunawa sekurang-kurangnya harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. KTP Batam atau Surat Keterangan Tinggal Sementara (SKTS);
- c. Belum memiliki rumah/tempat tinggal dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Lurah setempat;
- d. Penduduk yang termasuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);

- e. Sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan;
- f. Bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib/ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.

#### Bagian Ketujuh Permohonan Penghunian

##### Pasal 64

- (1) Permohonan penghunian Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (2) Mekanisme pendaftaran dan penetapan penghuni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### Bagian Kedelapan Status Penghunian

##### Pasal 65

- (1) Status penghunian Rusunawa adalah sewa.
- (2) Penghunian Rusunawa berdasarkan perjanjian sewa menyewa Rusunawa antara pengelola dan penghuni.
- (3) Berdasarkan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan Surat Izin Penghunian Rusunawa oleh Pengelola.
- (4) Jangka waktu penghunian Rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang maksimum 2 (dua) kali.

#### Bagian Kesembilan Penetapan Tarif Sewa Rusunawa

##### Pasal 66

- (1) Terhadap penghunian rumah susun sederhana sewa yang dibangun dengan biaya APBD dan/atau APBN wajib membayar sewa rumah susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Kriteria penetapan tarif sewa unit hunian harus terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan besaran tarif tidak lebih besar 1/3 dari Upah Minimum Provinsi (UMP).
- (3) Prinsip penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk biaya beban rekening listrik, air, gas, sampah, telepon dan biaya-biaya lain yang digunakan oleh penghuni.
- (4) Komponen penetapan tarif terdiri dari antara lain: perawatan dan pemeliharaan besar bangunan.

- (5) Besaran tarif sewa Rusunawa persatuan rusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

No.	Lantai	Tarif Sewa Persatuan rusun
1.	Lantai I	Rp. 240000
2.	Lantai II	Rp. 225000
3.	Lantai III	Rp. 210000
4.	Lantai IV	Rp. 195000

Bagian Kesepuluh  
Peninjauan Tarif Sewa Rusunawa

Pasal 67

- (1) Tarif sewa Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (5) ditinjau kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali.
- (2) Peninjauan tarif sewa Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan usulan dari pengelola dengan memperhatikan analisis keuangan berdasarkan komponen perhitungan tarif sewa Rusunawa dengan struktur tarifnya.
- (3) Penetapan perubahan tarif sewa Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kesepuluh  
Hak Penghuni

Pasal 68

Setiap penghuni Rusunawa mempunyai hak:

- a. Menempati satu unit hunian di rusunawa untuk tempat tinggal, sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
- b. Menggunakan/memakai fasilitas bersama;
- c. Mendapatkan layanan keamanan dan kenyamanan dalam lingkungan hunian;
- d. Menyampaikan keberatan atas layanan pengelola, kondisi dan lingkungan hunian;
- e. Mendapatkan fasilitas listrik dan air bersih dan jasa kebersihan lingkungan hunian;
- f. Mendapatkan layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;

- h. Menerima kembali uang jaminan sewa pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi;
- i. Membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Bagian Kesebelas  
Kewajiban Penghuni

Pasal 69

Setiap penghuni Rusunawa wajib:

- a. Membayar uang jaminan sewa sebesar 1 (satu) kali biaya sewa yang diserahkan pada awal perjanjian sewa menyewa dilakukan;
- b. Membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang sedang berjalan;
- c. Menempati unit hunian paling lambat 1 (satu) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- d. Membayar biaya rekening listrik, biaya rekening air bersih dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Membuang sampah ditempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- f. Memelihara tempat hunian, fasilitas listrik, air bersih dan fasilitas lainnya dengan sebaik-baiknya;
- g. Melaporkan kejadian, kejanggalkan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya kepada pengelola rusunawa;
- h. Membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- i. Mentaati tata tertib yang ditetapkan pengelola, peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku;
- j. Menyerahkan kembali unit hunian dalam keadaan baik kepada Pihak Pengelola pada saat berakhirnya perjanjian penghunian;
- k. Melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
- l. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola;
- m. Mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya diarea rusunawa yang telah ditetapkan;
- n. Memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pengelola apabila meninggalkan unit hunian rusunawa lebih dari 1 (satu) bulan.

Bagian Kedua Belas  
Tata Tertib Penghunian

Pasal 70

Penghuni harus mengikuti tata tertib penghunian sebagai berikut:

- a. Melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam;
- b. Menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika (kebersihan dan kerapihan) tempat dan lingkungan hunian masing-masing;
- c. Memadamkan listrik, menutup kran air, dan gas apabila meninggalkan tempat;
- d. Menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. Melaporkan kepada ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;
- g. Meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum;
- h. Mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar bandar obat-obat terlarang napza dan melaporkan kepada pengelola/ketua RT;
- i. Menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan;
- j. Tempat penghunian hanya diperkenankan dihuni maksimal 4 (empat) orang.

Bagian Ketiga Belas  
Larangan bagi Penghuni

Pasal 71

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengalihkan dan memindahkan hak sewa baik sebagian atau seluruh unit hunian kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. Menyewa lebih dari satu unit hunian;
- c. Menggunakan ruang unit hunian untuk kepentingan usaha ataupun kepentingan lainnya yang dapat mengganggu ketenangan penghuni lainnya;
- d. Mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. Merusak fasilitas bersama yang ada dilingkungan rumah susun sewa sederhana;
- f. Menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;



- g. Menambah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya (seperti ac, online rig, radio cb dan sebagainya) tanpa izin tertulis dari pengelola;
- h. Menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. Memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. Melakukan perbuatan yang dapat mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah tidak pada tempatnya;
- k. Menyimpan atau meletakkan barang/benda di koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. Menempatkan barang ditepi bangunan yang dapat membahayakan penghuni lain;
- m. Mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di dalam lingkungan rumah susun sewa sederhana;
- n. Memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- o. Membuang tissue, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;
- p. Menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- q. Menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- r. Merubah bentuk bangunan rumah susun sewa sederhana seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- s. Meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan;
- t. Mencemari lingkungan dengan membuang sampah, limbah atau membuat kebisingan;
- u. Memasang alat komunikasi dan antena radio/televisi diluar yang disediakan pihak pengelola;
- v. Menanam tanaman yang dapat membahayakan orang lain.

**Bagian Keempat Belas  
Hak Pengelola**

**Pasal 72**

Pengelola rumah susun sewa sederhana mempunyai hak sebagai berikut:

- a. Menarik uang jaminan sewa sebesar 1 (satu) kali biaya sewa, yang diterima pada awal perjanjian sewa-menyewa dilakukan;
- b. Menarik uang sewa, rekening listrik, rekening air bersih dan iuran lainnya dari penghuni paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang sedang berjalan;
- c. Mengenakan sanksi atas pelanggaran penghunian oleh penghuni;
- d. Melaksanakan penertiban penghunian;
- e. Melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila penghuni menunggak kewajibannya membayar uang sewa, rekening listrik dan rekening air bersih;
- f. Melaksanakan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- g. Melaksanakan tindakan persuasif/penalty kepada penghuni atas pelanggaran terhadap tata tertib penghunian, peraturan dan perundang undangan yang berlaku;
- h. Melaksanakan inspeksi reguler dan insidentil;
- i. Menetapkan calon penghuni dan pemutusan perjanjian sewa menyewa penghunian;
- j. Menerima kembali unit hunian rusunawa apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir.

**Bagian Kelima Belas  
Kewajiban Pengelola**

**Pasal 73**

Pengelola rumah susun sewa sederhana wajib:

- a. Menyediakan unit hunian yang layak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa;
- b. Menyediakan fasilitas listrik, air bersih, pengelolaan sampah dan lain-lain;
- c. Melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa;
- d. Menjaga keamanan lingkungan, menempatkan tenaga pengamanan (Satpam) di lingkungan rusunawa dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
- e. Mewujudkan lingkungan yang bersih, teratur dan lestari;
- f. Menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;

- g. Menyetorkan biaya penggunaan utilitas dari penghuni kepada instansi yang terkait antara lain air, listrik, sampah dan lain-lainnya;
- h. Memberikan penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya kepada penghuni;
- i. Menyediakan 1 (satu) unit hunian cadangan apabila terjadi sesuatu hal pada unit yang ditempati penghuni;
- j. Mengembalikan uang jaminan penghuni, apabila terjadi pembatalan/putusnya perjanjian sewa menyewa antara penghuni dengan pengelola sesuai peraturan yang berlaku.

## BAB VIII PENYIDIKAN

### Pasal 74

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda Pengenal diri tersangka;
  - d. Melakukan penyitaan benda dan atau surat;
  - e. Mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
  - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
  - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum jika tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai Penyidik berada di bawah koordinasi Penyidik Kepolisian Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

## BAB IX SANKSI ADMINISTRASI

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 75

- (1) Setiap orang yang melanggar Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
  - a. Pembatalan dan pencabutan izin;
  - b. Denda administratif;
  - c. Penyitaan jaminan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
  - a. Pemanggilan;
  - b. Pemberian teguran tertulis pertama;
  - c. Pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
  - d. Pemberian teguran tertulis ketiga;
  - e. Penindakan pencabutan izin.

### Bagian Kedua Pembatalan dan Pencabutan Izin

#### Pasal 76

Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, , Pasal 14, Pasal 15, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 30 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 31, Pasal 37 ayat (3), Pasal 38 ayat (1), Pasal 39, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 62, Pasal 66, atau Pasal 75 dikenakan sanksi administrasi berupa pembatalan dan/atau pencabutan izin.

### Bagian Ketiga Denda Administratif

#### Pasal 77

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 69 dikenakan denda administratif.
- (2) Denda administratif dikenakan sebesar 2% (dua perseratus) dari kewajiban yang harus dilaksanakan, tiap 1 (satu) kali jatuh tempo keterlambatan.

**Bagian Keempat**  
**Sanksi Penyitaan Jaminan**

**Pasal 78**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31 ayat (1), Pasal 37, Pasal 38, Pasal 43, Pasal 54, Pasal 57, Pasal 66 ayat (1), Pasal 69 dan Pasal 71, atau Pasal 73 dikenakan sanksi.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. Penutupan sementara;
  - b. Penyegehan;
  - b. Pengosongan;
  - c. Penyitaan barang-barang.

**BAB X**  
**KETENTUAN PIDANA**

**Pasal 79**

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Pasal 7, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 30 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 31, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 43, Pasal 50 ayat (3), Pasal 52, Pasal 57, dan Pasal 71, diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berupa tindak pidana kejahatan dan/atau tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Daerah, orang pribadi/badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Hasil penerimaan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan langsung ke rekening Kas Negara setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 80**

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib menyesuaikan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 81

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Batam  
pada tanggal 11 April 2011

WALIKOTA BATAM,

dto

Drs. AHMAD DAHLAN, MH.

Diundangkan di Batam  
pada tanggal 11 April 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA BATAM,

dto

AGUSSAHIMAN, SH.  
Pembina Utama Madya  
Nip. 19601123 198503 1 009

LEMBARAN DAERAH KOTA BATAM  
TAHUN 2011 NOMOR 3

Salinan sesuai aslinya,  
An. Sekretaris Daerah  
Asisten Pemerintahan  
Up.  
Kepala Bagian Hukum  
Ub.  
Kasubbag. Peraturan Perundang-undangan

dto

Sutjahjo Hari Murti, S.Sos, SH  
Penata, Nip. 19740723 200212 1 005

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM  
NOMOR 3 TAHUN 2011

TENTANG

RUMAH SUSUN

## **I. PENJELASAN UMUM**

Sebagai kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, dimana, pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi dan terbukanya lapangan usaha menyebabkan pertumbuhan penduduk di Kota Batam meningkat cukup signifikan setiap tahunnya. Hal ini secara langsung membawa konsekuensi terhadap peningkatan kebutuhan penyediaan sarana dan prasarana kota, khususnya kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal .

Kenyataan yang kita lihat saat ini adalah disamping cukup pesatnya perkembangan sektor perumahan dan permukiman, juga masih berkembangnya kawasan-kawasan perumahan liar yang ada, baik di daerah pinggiran, tengah kota, bahkan sampai pada kawasan hutan lindung yang seharusnya tidak boleh diganggu kelestariannya.

Disisi lain, pertumbuhan penduduk yang berbanding lurus dengan perkembangan tingkat kebutuhan akan rumah tinggal, dihadapkan pada keterbatasan penyediaan lahan di Kota Batam khususnya wilayah mainland. Terjadinya realitas tersebut diatas diantaranya merupakan akibat dari belum terpenuhinya kebutuhan perumahan sebagian kalangan menengah kebawah oleh suplai perumahan yang ada. Sehubungan dengan realitas sosial ekonomi dan spasial Kota Batam diatas, maka kehadiran Peraturan Daerah tentang Rumah Susun ini diharapkan dapat menjawab atau memberi solusi bagi permasalahan yang sedang berkembang saat ini.

Rumah Susun sebagai pengembangan hunian yang berfungsi sebagai hunian secara vertikal diharapkan mampu mengatasi permasalahan keterbatasan lahan yang ada, namun tetap dapat mengoptimalkan fungsinya sebagai tempat hidup yang layak dan sehat. Karena sebagaimana kita ketahui bahwa perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang secara langsung turut mempengaruhi kualitas hidupnya.

Selain itu, Kehadiran regulasi tentang Rumah Susun ini kita harapkan dapat mendorong baik Pemerintah Daerah maupun pihak swasta untuk berinvestasi bagi pembangunan rumah tinggal vertikal yang layak bagi masyarakat. Sehingga masyarakat yang kurang mampu atau masih tinggal di lingkungan yang kurang layak dapat merasakan dan menikmati pembangunan yang telah dilakukan Pemerintah/Pemerintah Daerah dengan memiliki atau menyewa hunian yang layak dan sehat.

## I. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Cukup jelas

### Pasal 3

Cukup jelas

### Pasal 4

#### Ayat (1)

##### Huruf a

Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang digunakan sebagai fungsi hunian.

##### Huruf b

Rumah Susun Bukan Hunian adalah rumah susun yang digunakan untuk fungsi selain hunian, seperti antara lain: kegiatan perdagangan dan perkantoran.

##### Huruf c

Rumah Susun Campuran adalah rumah susun yang digunakan untuk fungsi hunian dan bukan hunian.

#### Ayat (2)

Cukup jelas

#### Ayat (3)

Cukup jelas

### Pasal 5

Cukup jelas

### Pasal 6

Cukup jelas

### Pasal 7

Cukup jelas

### Pasal 8

Cukup jelas

### Pasal 9

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

Struktur bangunan adalah elemen/bagian bangunan mulai dari struktur bawah (*sub structure*) sampai dengan struktur atas (*upper structure*) yang berfungsi sebagai penopang bangunan.

#### Ayat (3)

Cukup jelas



Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 10

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Setiap rumah susun harus memiliki sarana pembuangan sampah dari lantai atas ke lantai dasar yang dapat memudahkan penghuni berupa cerobong/lubang yang terhubung dari lantai paling atas sampai bawah.

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Tingkat keperluan adalah suatu tahapan dalam mencapai suatu keinginan

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Tempat jemuran adalah tempat yang disediakan untuk melakukan kegiatan menjemur pakaian

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud penetapan adalah hasil dari proses seleksi atas pendaftaran dari calon penghuni.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

#### TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH NOMOR 73

Salinan sesuai aslinya,  
An. Sekretaris Daerah  
Asisten Pemerintahan  
Up.  
Kepala Bagian Hukum  
Ub.  
Kasubbag. Peraturan Perundang-undangan

dto

Sutjahjo Hari Murti, S.Sos, SH  
Penata, Nip. 19740723 200212 1 005