



# WALIKOTA PALEMBANG

## PERATURAN WALIKOTA PALEMBANG

NOMOR 14 TAHUN 2010

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PALEMBANG,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan dayaguna dan hasilguna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat ;
  - b. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dengan menerbitkan Peraturan Walikota Palembang sambil menunggu ditetapkannya Peraturan Daerah ;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, dan untuk merealisasi kewenangan Pemerintah Kota Palembang akan uspek-aspek pembangunan dan pengaturannya, perlu menetapkan Peraturan Walikota Palembang tentang Rumah Susun.
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 1821);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
  4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara RI Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3318);
  5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara RI Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3469);
  6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3821);
  7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2000 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4293);

8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4389);
9. Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Nagara RI Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 4438, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4139);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5059);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2171);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara RI Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3372);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Dampak Lingkungan (Lembaran Negara RI Tahun 1993 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara RI Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4663);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional (Lembaran Negara RI Tahun 2006 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4664);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara RI Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737 );
19. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 48);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Rumah Susun ;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun ;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Berlantai Banyak ;
23. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 44 Tahun 2002 tentang Ketentraman dan Ketertiban (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2002 Nomor 76) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 13 Tahun 2007 tentang Ketentraman dan Ketertiban (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2007 Nomor 13);
24. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pembinaan dan Pedoman Operasional Penyidik Pegawai Negeri Sipil (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2004 Nomor 31);
25. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Palembang (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2008 Nomor 6);
26. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 9 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Palembang (Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2008 Nomor 9).

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA PALEMBANG TENTANG RUMAH SUSUN.

## BAB I

## KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Palembang.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Palembang.
3. Walikota adalah Walikota Palembang.
4. Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Perumahan adalah Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Perumahan Kota Palembang.
5. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Kota Palembang.
6. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu serta swadaya masyarakat.
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. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
9. Rumah Susun Bukan Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial.
10. Rumah Susun Campuran adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Bukan Hunian.
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 proposional.
12. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
14. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
15. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
16. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan.
17. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proposionalnya.
18. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

19. Penghuni adalah pemilik atau penyewa dan atau penyewa beli atau pengontrak atau badan secara nyata menempati satuan rumah susun sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
20. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun.
21. Badan pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
22. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
23. Persyaratan Administrasi adalah persyaratan mengenai izin lokasi dan atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan (SIMB) serta izin luyuk huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
24. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota meliputi bangunan gedung dan non gedung.
25. Izin Penggunaan Bangunan selanjutnya disingkat IPB adalah izin untuk menggunakan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota.
26. 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 penyelenggaraan pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
27. Pengawasan adalah pengawasan pada saat pemasangan bangunan.

## **BAB II**

### **PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 2**

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun, diwajibkan terlebih dahulu memenuhi persyaratan :
  - a. Memperoleh surat keterangan rencana kota/syarat zoning ;
  - b. Memiliki Amdal/UKL/UPL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - c. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2) Persyaratan pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB III**

### **PERTELAAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 3**

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib membuat pertelaan dan selanjutnya harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pcjabat yang ditunjuk.

- (2) Tata cara memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon mengajukan permohonan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
1. Mengajukan surat permohonan kepada Walikota melalui pejabat yang ditunjuk.
  2. Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
  3. Photo copy sertifikat hak atas tanah yang dilegalisir.
  4. Photo copy Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertifikat IMB yang dilegalisir.
  5. Gambar dan uraian teknis pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

#### **BAB IV**

#### **IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN (IPB)**

##### **Pasal 4**

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki Izin Penggunaan Bangunan atau sertifikat IMB dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk, setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tata cara permohonan Izin Penggunaan Bangunan atau sertifikat IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berpedoman dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Pembinaan dan Retribusi Perizinan Bangunan.

#### **BAB V**

#### **PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN**

##### **Pasal 5**

- (1) Penyelenggara rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan membuat akta pemisahan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Tata cara pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon mengajukan permohonan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
  1. Mengajukan surat permohonan kepada Walikota melalui pejabat yang ditunjuk.
  2. Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
  3. Photo copy sertifikat hak atas tanah yang dilegalisir.
  4. Photo copy Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Sertifikat IMB yang dilegalisir.
- (4) Pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**BAB VI****PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN****Pasal 6**

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghunian dengan pembuatan akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap penghuni wajib menjadi anggota perhimpunan penghunian yang keanggotaannya diwakili oleh Kepala Keluarga.
- (3) Akta pembentukan perhimpunan penghunian satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Tata cara pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghunian satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemohon mengajukan permohonan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
  1. Mengajukan surat permohonan kepada Walikota melalui pejabat yang ditunjuk.
  2. Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
  3. Akta Perhimpunan Penghunian Rumah Susun yang bersangkutan.
  4. Asli Anggaran Dasar yang bersangkutan.
  5. Asli Anggaran Rumah Tangga yang bersangkutan.
  6. Asli Akta Penunjukan yang bersangkutan.
  7. Photo copy Berita Acara Rapat Umum Perhimpunan Penghunian.
- (5) Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**Pasal 7**

- (1) Perhimpunan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ;
- (2) Perhimpunan penghunian dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasam terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya;
- (3) Badan Pengelola yang dibentuk oleh perhimpunan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun ;
- (4) Badan Pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

**BAB VII****PENGGUNAAN RUMAH SUSUN****Pasal 8**

- (1) Penggunaan rumah susun terdiri dari rumah susun hunian, rumah susun bukan hunian dan rumah susun penggunaan campuran ;

- (2) Penentuan penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau sertifikat IMB ;
- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

## **BAB VIII**

### **PENGAWASAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 9**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam penyelenggaraan dan pembangunan rumah susun mengenai persyaratan teknis, persyaratan administratif, penghunian dan pengelolaan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Kota ;
- (2) Pengawasan rumah susun dilakukan secara preventif dan represif oleh Instansi terkait yang ditetapkan oleh Walikota berdasarkan tugas pokok, fungsi dan tanggungjawab masing-masing.
- (3) Pengawasan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IX**

### **PENERTIBAN**

#### **Pasal 10**

- (1) Untuk tindakan penertiban dapat berupa pencabutan izin, pembongkaran, pengosongan penghunian dan pemberhentian kegiatan.
- (2) Tindakan penertiban dilakukan apabila yang bersangkutan nyata-nyata melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merugikan kepentingan umum.
- (3) Tata cara penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Walikota.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 11**

Rumah susun yang dibangun sebelum berlakunya Peraturan ini, pemilik atau penghuni harus mengadakan penyesuaian dengan ketentuan Peraturan ini.

## **BAB IX**

### **PENUTUP**

#### **Pasal 12**

Dengan berlakunya Peraturan ini, maka segala ketentuan yang bertentangan dengan Peraturan ini, dinyatakan tidak berlaku.

### Pasal 13

- (1) Dinas Tata Kota adalah Instansi teknis pemberian perizinan mendirikan bangunan dan berkoordinasi dengan Instansi terkait.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Perumahan adalah Instansi teknis pelaksana pengawasan dan pembinaan serta berkoordinasi dengan Instansi terkait.
- (3) Hal-hal yang bersifat teknis yang belum cukup diatur dalam Peraturan ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

### Pasal 14

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Palembang.

Ditetapkan di Palembang  
pada tanggal 11 Maret 2010

WALIKOTA PALEMBANG,



*[Handwritten Signature]*  
IL EDDY SANTANA PUTRA

Diundangkan di Palembang  
pada tanggal 11 - 03 - 2010  
SEKRETARIS DAERAH  
KOTA PALEMBANG



Dis. H. M. Husni Thamrin, MM  
BERITA DAERAH KOTA PALEMBANG  
TANGGAL 2010 NOMOR 19