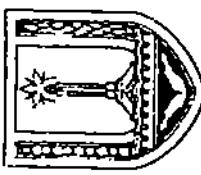


3. Wali Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang di Semarang ;
4. Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang di Semarang ;
5. Pembantu Gubernur Jawa Tengah untuk Wilayah Semarang di Semarang ;
6. Kepala Biro Hukum pada Sekretariat Wilayah / Daerah Tingkat I Jawa Tengah.



**LEMBARAN DAERAH  
KOTAMADYA DAERAH  
TINGKAT II SEMARANG  
NOMOR 7 TAHUN 1997 SERI D NO. 6**

PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
SEMARANG

NOMOR 9 TAHUN 1996

T E N G A

RUMAH SUSUN DI KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALI KOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SEMARANG

SESUAI DENGAN ASLINYA  
An. SEKRETARIS WILAYAH / DAERAH TINGKAT I  
JAWA TENGAH  
Kepala Biro Hukum

ttd.

TARTOPO SUNARTO, SH.  
NIP. 500 048 825

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan pemenuhan kebutuhan akan perumahan dimana terdapat keterbatasan lahan yang ada, dan dalam rangka mengantisipasi perkembangan kota serta peremajaan permukiman kumuh maka diperlukan pengembangan pembangunan perumahan ke arah vertikal ;  
b. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut diatas perlu mengatur dengan menerbitkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang tentang Rumah Susun.

- Mengingat : 1. Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah - daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istiqlala Yogyakarta (Himpunan Lembaran Negara Tahun 1950) ;

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 5 Tahun 1974 tentang Pokok - Pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3037) ;
4. Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) ;
5. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) ;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079) ;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372) ;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di wilayah Kabupaten - Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89) ;
9. Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang berada diatas Tanah Negara ;

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun ;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun ;
12. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS / 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ;
13. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 06/KPTS / 1995 tentang Pedoman Pembuatan Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga Paguyuban Rumah Susun ;
14. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijaksanaan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nomor 08 / KPTS / BKPN / 1996 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah ;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendefinisian Akta Pemisahan Rumah Susun ;
16. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Pencirikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
17. Peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Semarang Nomor 02 Tahun 1990 tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1981 tentang Rencana Kota Semarang Tahun 1975 sampai Tahun 2000 (Rencana Induk Kota Semarang), Lembaran Daerah Kotamadya Tingkat II Semarang Tahun 1990 Nomor 2) ;
18. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidikan Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1988 Nomor 4).

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH  
TINGKAT II SEMARANG TENTANG RUMAH SUSUN  
DI KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG.**

**MEMUTUSKAN**

- e. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum ;
  - f. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun ;
  - g. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama ;
  - h. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan ijin mendirikan bangunan ;
  - i. Akta pernisahan 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 ;
  - j. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan ijin mendirikan bangunan ;
  - k. Akta pernisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas 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 ;
  - l. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan unit rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang - undangan yang berlaku ;
  - m. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan unit rumah susun ;
  - n. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun ;
  - o. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, kesehatan, keselamatan, dan lain - lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diajur dengan peraturan perundang - undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan ;
  - p. Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai perijinan usaha dari Perusahaan Pembangunan Perumahan, Ijin lokasi dan atau peruntukannya, Perijinan Mendirikan Bangunan ( IMB ), Ijin Layak Huni, Pengesahan peretejan, Pengesahan akta pernisahan Satuan Unit Rumah Susun, Pengesahan akta Perhimpunan Penghuni yang diajur dengan Peraturan Perundang - undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan ;
- a. Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :
  - b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tingkat II Semarang ;
  - c. Walikotamadya Kepala Daerah adalah Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang ;
  - d. Dinas Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang ;
  - e. 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 ;
  - f. Rumah Susun Bukan Hunian 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 digunakan secara terpisah, untuk tempat bukan hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ;
  - g. Rumah Susun Penggunaan Campuran adalah Rumah Susun yang penggunaannya disamping untuk tempat tinggal juga untuk penggunaan lainnya, misalnya untuk tempat tinggal, tempat usaha dan kegiatan sosial ;

- q. Pertelaan adalah rincian batas yang jelas dari masing - masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang diwujudkan dalam bentuk gambar dan uraian ;
- r. Pengesahan pertelaan adalah pengesahaan oleh Pemerintah Daerah atas pertelaan yang telah jelas dan benar menetangkan tentang pemisahan rumah susun atas satuan - satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam bentuk gambar, uraian dan batas - batasnya dalam arah vertikal dan horizontal ;
- s. Ijin Layak Huni adalah ijin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diajukan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diberikan, dan Ijin Layak Huni tersebut dapat diberikan secara bertahap ;
- t. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni.

## **BAB III PEMBANGUNAN DAN PERIJINAN RUMAH SUSUN**

Bagian Pertama

### **Pembangunan Rumah Susun**

**Pasal 4**

- (1) Rumah Susun JI. Irgun sesuai dengan tingkat kebutuhan dan kemampuan masyarakat.
- (2) Pembangunan Rumah Susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu serta Swadaya masyarakat.
- (3) Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
- (4) Penyelenggara pembangunan Rumah Susun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku sebelum menjual Satuan Unit Rumah Susun yang bersangkutan.

## **BAB II KEBIJAKSANAAN, PENGATURAN DAN PEMBINAAN**

**Pasal 2**

Kebijaksanaan pembangunan Rumah Susun diarahkan kepada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran :

- Mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan ;
- Mendukung konsep Tata Ruang Kota yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah - daerah kumuh ;
- Mengoptimalkan penggunaan sumber daya tanah perkotaan.

**Pasal 3**

- Pengaturan dan pembinaan Rumah Susun yang berhubungan dengan ketatakotaan diterapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah
- Pengaturan dan pembinaan Rumah Susun sebagai ajamaa tersebut ayat (1) Pasal ini meliputi Ijin Layak Huni, Pengesahan Perijinan, Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Unit Rumah Susun, Penghuni, Pengelolaan dan Pengawasan.

## **BAB III PEMBANGUNAN DAN PERIJINAN RUMAH SUSUN**

Bagian Pertama

### **Pembangunan Rumah Susun**

**Pasal 4**

- (1) Rumah Susun JI. Irgun sesuai dengan tingkat kebutuhan dan kemampuan masyarakat.
- (2) Pembangunan Rumah Susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu serta Swadaya masyarakat.
- (3) Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
- (4) Penyelenggara pembangunan Rumah Susun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku sebelum menjual Satuan Unit Rumah Susun yang bersangkutan.

**Pasal 5**

Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif yang ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

**Pasal 6**

- Satuan unit rumah susun yang telah dibangun dijual dan atau dihuni setelah mendapat Ijin Layak Huni dari Walikotamadya Kepala Daerah.
- Ijin Layak Huni sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berlaku juga bagi rumah susun bukan hunian dan rumah susun penggunaan campuran.

**Bagian Kedua**  
**Perijinan Rumah Susun**  
**Pasal 7**

Rumah Susun dan segala fasilitasnya dibangun sesuai dengan Rencana Induk Kota dan dilaksanakan berdasarkan perijinan yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

**BAB IV**

**TATA CARA PERIJINAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN,  
 PENGESAHAN PERTELAAN, IJIN LAYAK HUNI, AKTA  
 PEMISAHAN SATUAN UNIT RUMAH SUSUN DAN  
 PENGESAHAN AKTA PERHIMPUNAN PENGHUNI**

**Bagian Pertama**

**Tata Cara Perijinan Pembangunan Rumah Susun**

**Pasal 8**

(1) Untuk membangun Rumah Susun wajib mengajukan permohonan ijin kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Dinas Perumahan.

(2) Permohonan tersebut ayat (1) Pasal ini diajukan oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun dengan dilampirkan :

- a. Ijin Prinsip
- b. Ijin Lokasi
- c. Sertifikat Hak Atas Tanah
- d. Gambar Pertelaan.

**Bagian Kedua**  
**Tata Cara Pengesahan Pertelaan**  
**Pasal 9**

Untuk mendapatkan Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Unit Rumah Susun wajib mengajukan permohonan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Kantor Pertanahan dengan cara mengisi formulir yang dilampirkan :

- a. Sertifikat hak atas tanah
- b. Ijin layak huni
- c. Warkah - warkah lainnya.

- a. Gambar Pertelaan
- b. Uraian yang jelas meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam bentuk gambar, uraian dan batas - batasnya dalam arah vertikal dan horizontal beserta perbandingan proporsionalnya.

**Bagian Ketiga**  
**Tata Cara Ijin Layak Huni**  
**Pasal 10**

- (1), Untuk mendapatkan Ijin Layak Huni wajib mengajukan permohonan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Dinas Perumahan dengan cara mengisi formulir permohonan yang dilampirkan :
- a. Ijin Prinsip
  - b. Ijin Lokasi
  - c. Ijin Mendirikan Bangunan
  - d. Sertifikat hak atas tanah
  - e. Gambar Pertelaan yang telah mendapat pengesahan
- (2) Setelah diadakan pemeriksaan dan penelitian oleh Dinas Perumahan, maka apabila persyaratan teknis dan persyaratan administrasi sesuai Pasal 5 Peraturan Daerah ini telah dipenuhi dapat diterbitkan Ijin Layak Huni atas satuan unit rumah susun.

**Bagian Keempat**  
**Tata Cara Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Unit Rumah Susun**  
**Pasal 11**

Untuk mendapatkan Pengesahan Akta Pemisahan Satuan Unit Rumah Susun wajib mengajukan permohonan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Kantor Pertanahan dengan cara mengisi formulir yang dilampirkan :

- a. Sertifikat hak atas tanah
- b. Ijin layak huni
- c. Warkah - warkah lainnya.

**Bagian Kelima**  
**Tata Cara Pengesahan Akta Perhimpunan Penghuni**

**Pasal 12**

Untuk mendapatkan Pengesahan Akta Perhimpunan Penghuni wajib mengajukan permohonan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Dinas Perumahan dengan cara mengisi formulir permohonan yang dilampiri Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

**BAB V**  
**PERSYARATAN KELAYAKAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 13**

- (1) Rumah Susun harus dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir dan jaringan - jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat pembuahan sampah, tempat jemuran, kelengkapan peralihan bangunan, jaringan listrik, dan / atau generator listrik, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, sesuai dengan tingkat kebutuhan.
- (2) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan yang berfungsi sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan / atau tempat penyimpanan barang.
- (3) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yang berupa ruangan dan / atau bangunan, yang dapat terdiri dari fasilitas perniagaan atau perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamahan sesuai dengan kebutuhan.

**BAB VI**  
**PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 14**

- (1) Satuan Unit Rumah Susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau Badan Hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (2) Pengaturan pemilikan satuan Unit Rumah Susun meliputi batas pemilikan, Petralihan, pembebanan, penghapusan hak dan pendaftaran hak milik atas satuan Unit Rumah Susun.
- (3) Hak Milik atas satuan Unit Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian bersama, benda bersama dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemilikannya yang pertama.

**Pasal 15**

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan unit rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Daerah ini diberikan sertifikat Hak Milik atas satuan ,unit rumah susun yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

**Pasal 16**

Perikatan jual beli satuan unit rumah susun diatur sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

**BAB VII**  
**PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN HAK ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN**

**Pasal 17**

Pertelaan Rumah Susun dibuat oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun dan Pengesahannya dilaksanakan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

**Pasal 18**

- (1) Akta permisahan Rumah Susun menjadi satuan - satuan Unit Rumah Susun disahkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

- (2) Akta pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini merupakan tanda bukti pemisahan Rumah Susun dengan mempergunakan bentuk akta yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (3) Akta pemisahan Rumah Susun dilengkapi dengan perielan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 Peraturan Daerah ini.

**BAB VIII**  
**PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN**  
**RUMAH SUSUN**

**Pasal 19**

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib memberlakukan perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengelola kepentingan bersama.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dilaksanakan dengan pembuatan akta.
- (3) Setiap penghuni wajib menjadi anggota perhimpunan penghuni, yang keanggotannya diwakili oleh Kepala Keluarga untuk Rumah Susun Hunian dan Subjek Hukum yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan suatu Unit Rumah Susun Bukan Hunian.
- (4) Akta pembentukan perhimpunan penghuni suatu Unit Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus disahkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

- (1) Perhimpunan penghuni wajib menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (2) Pedoman tentang penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

13

**Pasal 21**

- (1) Pengelolaan terhadap satuan Unit Rumah Susun dilaksanakan oleh Penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.
- (2) Pengelolaan terhadap Rumah Susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.
- (3) Pembinaan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini dilaksanakan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

**BAB IX**

**PELAKSANAAN**

**Pasal 22**

- (1) Pembinaan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini dilaksanakan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.
- (2) Pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini diserahkan kepada Dinas Perumahan.

**BAB X**  
**KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN**

**Pasal 23**

- Pelanggaran terhadap ketentuan - ketentuan yang tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Daerah ini dikenakan ancaman pidana kurungan selama - lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi - tingginya Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

**Pasal 20**

- (1) Peraturan ini berlaku sejak ditetapkan.

- (2) Tanggal perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, penyidik - atas tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 23 Peraturan Daerah ini dilakukan juga oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatan, kewenangan dan dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PERALIHAN**  
**Pasal 25**

Rumah Susun yang dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini persyaratan - persyaratan teknis dan administrasi menyesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

tt.d.

**BAB XII**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 26**

Hal - hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

**Pasal 27**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

tt.d.

"Ditetapkan di  
Semarang  
Pada Tanggal  
10 Desember 1996".

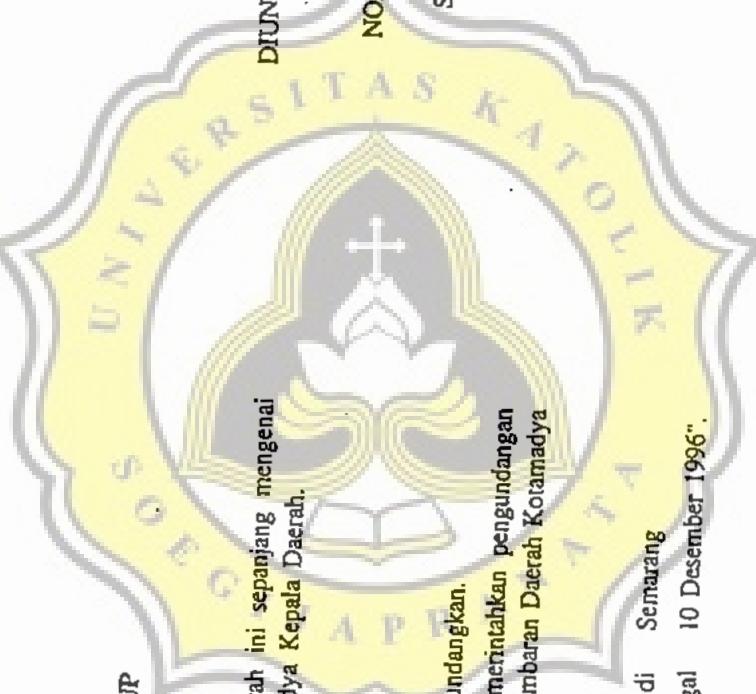
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
SEMARANG  
Ketua

tt.d.

H. AYO SUKAHYA

SOETRISNO. S

**DISAHKAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I  
JAWA TENGAH**  
Dengan Keputusan No. 188.3/104/1997 Tgl. 10 Mei 1997  
An. SEKRETARIS WILAYAH/DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH  
Kepala Biro Hukum



**TARTOPO SUNARTO, SH**  
NIP. 500 048 825

DIUNDANGKAN DALAM LEMBARAN DAERAH  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
• S E M A R A N G  
NOMOR 7 TAHUN 1997 SERI D NOMOR 6  
TANGGAL 6 JUNI 1997  
SEKRETARIS KOTAMADYA DAERAH  
TINGKAT II SEMARANG  
Ymt.  
tt.d.

**Drs. MUCHATIF ADISUBRATA**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 500 034 079  
Kepala Inspektorat Wilayah

PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
SEMARANG

NOMOR 9 TAHUN 1996

TENTANG

RUMAH SUSUN

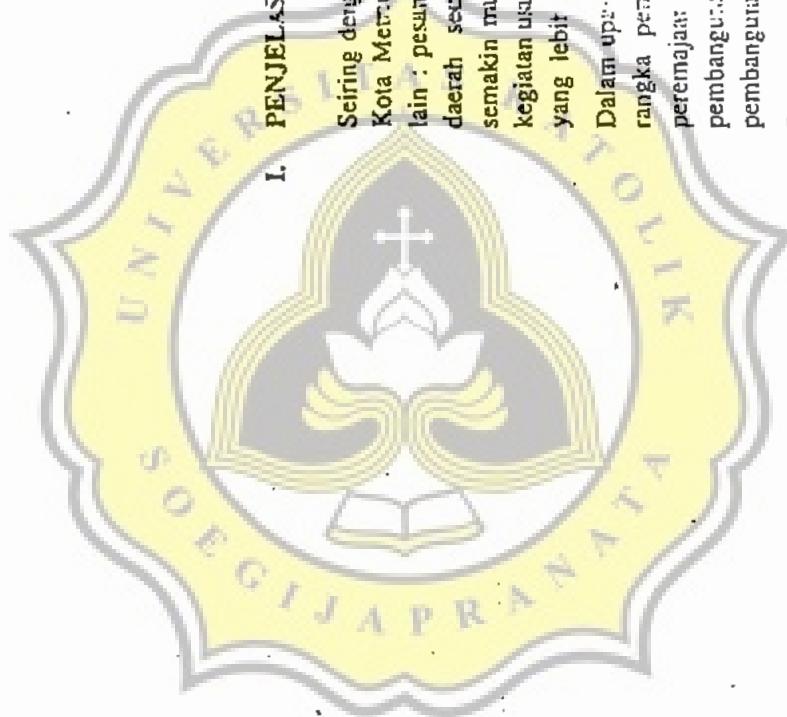
I. PENJELASAN UMUM

Seiring dengan laju perkembangan kota Semarang menjadi Kota Raya dan Kota Metropolit berkecembang pula permasalahan yang dihadapi, antara lain : pesatnya laju pertambahan penduduk sebagai akibat urbanisasi dari daerah sekitarnya, menimbulkan munculnya daerah -daerah kumuh, semakin munai dan terbatasnya lahan perkotaan, terbatasnya lahan untuk kegiatan usaha, yang kesemuanya itu perlu segera mendapatkan penanganan yang lebit serius dari Pemerintah Daerah.

Dalam upaya untuk menanggulangi kondisi tersebut diatas terutama dalam rangka penzenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat, penataan / peremajaan pengkungan permukiman kumuh serta peremajaan kota, maka pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan dengan sistem pembangunan secara vertikal dalam bentuk Rumah Susun.

Dalam peraturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan - ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan Rumah Susun, Ijin Layak Huni, Pemilikan Satuan Rumah Susun, Penghuniari, Pengelolaan dan Pengawasan yang mempunyai karakteristik lokal, berlirungan dengan tata kota dan tata daerah.

Peraturan Daerah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, sebagai pedoman pengaturan rumah susun di Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang secara keseluruhan.



## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 4 s/d 12 : Cukup jelas  
Pasal 13 ayat (1) : Yang dimaksud dengan alat transportasi bangunan adalah tangga atau lift dan elevator.

Pasal 13 ayat (2) : Cukup jelas.

Pasal 13 ayat (3) : Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Pasal 14 s/d 27 : Cukup jelas.  
Pasal 1 : Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai perijinan usaha dan perusahaan pembangunan perumahan, ijin lokasi dan / atau peruntukannya, perijinan mendirikan bangunan (IMB), serta ijin layak huni yang diajur dengan peraturan perundang - undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

Pasal 2 ayat (2) : Pengelolaan adalah meliputi kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengawasan adalah pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan administrasi dan penghuni dan pengelolaan rumah susun.

## SALINAN

### KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH NOMOR 188.3/104/1997

### TENTANG PENGESAHAN PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG NOMOR 9 TAHUN 1996 TENTANG RUMAH SUSUN DI KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG

### GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TENGAH Membaca : Surat Waikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tanggal 16 Januari 1997 nomor 188.3/2/15 perihal permohonan Pengesahan Peraturan Daerah serta lampiran - lampirannya.

Menimbang : a. bahwa setelah diadakan pengkajian / penelitian baik formal maupun materinya dan disempurnakan sebagaimana mestinya, maka Peraturan Daerah tersebut dapat disahkan ;

b. bahwa untuk mengesahkan Peraturan Daerah tersebut maka perlu diterapkan dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah ;

- Mengingat : 1. Undang - undang Nomor 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Jawa Tengah ;  
2. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok - pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3037) ;



**PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH**  
**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**

Jl. Pemuda No. 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802

Kode Pos 50132 e-mail : bppdjtg @ indosat.net.id

Semarang

Semarang, 12 Mei 2000

Kepada Yth. :

Nomor : R/ 2267/P/V/2000

Lampiran : 1 (satu) lembar.

Perihal : Pemberitahuan tentang  
Pelaksanaan Research /  
Survey.

Walikota Semarang.....

Menarik Surat Rekomendasi Research / Survey BAPPEDA Jawa Tengah, tanggal :  
12 Mei 2000 ..... Nomor : R/ ..... 2267/P/V/2000 ..... dengan

hormat kami memberitahukan dalam Wilayah Saudara akan dilaksanakan Research / Survey  
atas nama :

R. ANDREY KESUMA K

Dengan maksud tujuan sebagaimana tersebut dalam surat Rekomendasi Research / Survey  
BAPPEDA Jateng (terlampir).

Besar harapan kami, agar Saudara mengambil langkah-langkah persiapan seperlunya,  
sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**AN. GUBERNUR JAWA TENGAH**

----- ANGGARAN BAPPEDA -----



**PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH**  
**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**

Jl. Pemuda No. 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802  
Kode Pos 50132 e - mail : bppdjtg @ indosat.net.id  
Semarang

**SURAT REKOMENDASI RESEARCH / SURVEY**

Nomor : R / 2267/P/v/2000

I. DASAR : Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972 Nomor : Bappenda/345/VIII/72.

II. MENARIK : 1. Surat Kadit Sospol Pemerintah Propinsi Jawa Tengah  
tgl ..... 12 Mei 2000 ..... no. 070 / 1994/V/2000  
2. Surat dari Dekan FH Unika Soegijapranata Semarang  
tgl ..... 11 Mei 2000 ..... nomor ..... B.2.02/671/UKS.05/V/2000

III. Yang bertanda-tangan di bawah ini Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Propinsi Jawa Tengah, bertindak atas nama Gubernur Jawa Tengah, menyatakan TIDAK KEBERATAN atas pelaksanaan research / survey dalam wilayah Propinsi Jawa tengah yang dilaksanakan oleh :

- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| 1. Nama                             | : | R. ANDREY KESUMA K   |
| 2. Pekerjaan                        | : | MHS  |
| 3. Alamat                           | : | JL MUARA MAS V/120 SMG   |
| 4. Penanggungjawab                  | : | Y. BUDI SARWO, SH MH   |
| 5. Maksud tujuan<br>research/survey | : | UNTUK SKRIPSI BERJUDUL: PERANAN DINAS PERUMAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN PERDA NO.9 TAHUN 1996. |
| 6. Lokasi                           | : | KOTA SEMARANG  |

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Pelaksanaan research / survey tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
- Sebelum melaksanakan research / survey langsung kepada responden, harus terlebih dahulu melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat.
- Setelah research / survey selesai supaya menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA Jawa Tengah.

IV. Surat Rekomendasi



**PEMERINTAH KOTA SEMARANG  
SEKRETARIAT DAERAH**

Jl. Pemuda No. 148 Telp. : 513366 – 515871  
Fax. : 542522 Telex : 22605  
SEMARANG Kode Pos 50132

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 070 / 3553

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

- Nama : PRIJO ANGGORO BR, SH
- NIP : 010 230 261
- Pangkat/Gol : Penata Tingkat I/III.d
- Jabatan : Assisten Tatapraja Sekda Kota Semarang

bersama ini menyatakan bahwa :

- Nama : R. ANDREY KESUMA K
- NIM/NIRM : 96.20.1326 / 96.6.01000.50010
- Institusi : Fakultas Hukum UNIKA SOEGIJAPRANATA Semarang

telah melaksanakan penelitian guna penyusunan skripsi berjudul PERANAN DINAS PERUMAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN PERDA NOMOR 9 TAHUN 1996 di Pemerintah Kota Semarang.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan se - perlunya.

Semarang, Agustus 2000



**PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG**  
**DINAS PERUMAHAN**

Jalan Pemuda Nomor 146 - 148 Telp. 513366 Psw. 1365  
S E M A R A N G

Perc. Kodya Smg.

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 071 / 1183

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ir. A. Wasis Poerwawinata  
NIP : 500 067 236  
Pangkat/Gol : Pembina (IV/A)  
Jabatan : Kepala Dinas Perumahan  
Kota Semarang

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : R. Andrey Kesuma.K.  
NIM/NIRM : 96.20.1326/96.6.111.01000.50010.  
Fakultas : Hukum Universitas Katolik Soegijopranto  
Alamat : Jl. Muara Mas V/120  
Semarang

Benar-benar telah mengadakan Research / Penelitian untuk mengumpulkan data guna penyusunan skripsi yang berjudul "PERANAN DINAS PERUMAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN" berdasarkan Perda Nomor 9 tahun 1996.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebaik-baiknya.



===== ( P P R S P ) =====

PAGUYUBAN PERKAMPUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN  
KECAMATAN SEMARANG TENGAH KOTAMADIA SEMARANG  
SEKRETARIAT : RUMAH SUSUN A/II - 4 TELP. 553609  
SEMARANG - 50134

Semarang, 15 Agustus 2000

**SURAT KETERANGAN**

Nomor: 08/PPRSP/VIII/2000

Dengan ini menerangkan ,

Nama	:	R. Andrey Kesuma K
NIM/NIRM	:	96.20.1326/96.6.01000.50010
Fakultas	:	Hukum
Alamat	:	Jl. Muara Mas V / 120 Semarang

Yang bersangkutan telah melakukan riset dan wawancara di Rumah - Susun Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang pada tgl. 9 Agustus 2000 sampai selesai.

Adapun hasil Survey / Penelitian ini untuk penyusunan Skripsi dengan judul :

PERANAN DINAS PERUMAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN PERDA NOMOR 9 TAHUN 1996

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sesuai kebutuhan.

-----  
10.000  
-----