

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOGOR



NOMOR : 240

TAHUN : 2005

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOGOR NOMOR 10 TAHUN 2005

TENTANG RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya memenuhi kebutuhan bangunan gedung yang berfungsi hunian dan/atau bukan hunian, perlu adanya strategi pengembangan wilayah melalui pembangunan rumah susun;
 - b. bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun di daerah merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;

Mengingat ...

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8);
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 Tahun 1960 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 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. Undang-undang ...

6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
8. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4126);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

11. Undang-undang ...

11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
16. Peraturan ...

16. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3452);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
18. Keputusan Presiden Nomor 114 Tahun 1999 tentang Penataan Kawasan Bogor – Puncak – Cianjur;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
20. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
21. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
22. Peraturan...

22. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 25 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 1998 Nomor 29);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 17 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 34);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 36);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 23 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2000 Nomor 44);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pedoman Kerjasama Pemerintah Daerah dan atau Badan Usaha Milik Daerah dengan Pihak Ketiga (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2001 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 22);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pengelolaan Usaha Industri dan Perdagangan (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2002 Nomor 50);
28. Peraturan ...

28. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 22 Tahun 2002 tentang Izin Usaha Jasa Konstruksi (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2002 Nomor 78);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 9 Tahun 2004 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bogor (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2004 Nomor 159);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BOGOR**

dan

BUPATI BOGOR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH
SUSUN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bogor.

2. Pemerintah ...

2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bogor.
3. Bupati adalah Bupati Bogor.
4. Dinas adalah perangkat daerah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi pengaturan dan pembinaan rumah susun.
5. Kepala Dinas adalah kepala perangkat daerah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi pengaturan dan pembinaan rumah susun.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah.
7. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian dan tempat bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
8. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang digunakan terpisah sebagai tempat hunian, bukan hunian, dan campuran antara hunian dan bukan hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

9. Rumah ...

9. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
10. Rumah Susun Bukan Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha, perdagangan, dan/atau kegiatan sosial.
11. Rumah Susun Campuran adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lainnya sebagai tempat usaha, perdagangan, dan/atau kegiatan sosial.
12. 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.
13. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
14. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
15. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri...

berdiri rumah susun yang ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

16. 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.
17. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Penghuni adalah pemilik, penyewa, dan/atau penyewa beli atau pengontrak atau seseorang atau badan yang secara nyata menempati satuan rumah susun sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. Perhimpunan Penghuni adalah suatu lembaga perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari penghuni suatu rumah susun.
20. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
21. Prasarana ...

21. Prasarana lingkungan rumah susun adalah kelengkapan dasar fisik bangunan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain berupa jaringan jalan dan utilitas umum.
22. Izin Layak Huni adalah izin yang diterbitkan oleh pemerintah daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
23. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar, dan batas-batas baik vertikal maupun horizontal tentang bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional.
24. Penyelenggara Pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta, dan swadaya masyarakat yang melakukan pembangunan rumah susun.
25. 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 ...

jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggaraan pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan menentukan harga jualnya.

BAB II

SASARAN PEMBANGUNAN DAN JENIS RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Sasaran Pembangunan

Pasal 2

Sasaran pembangunan rumah susun di daerah diarahkan untuk :

- a. mendukung tata ruang daerah yang berorientasi kepada pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal;
- b. mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan;
- c. penataan kawasan kumuh dengan mempertimbangkan prinsip permukiman kembali; dan
- d. meningkatkan ...

- d. meningkatkan efisiensi pendayagunaan tanah di perkotaan.

Bagian Kedua
Jenis Rumah Susun

Pasal 3

Jenis rumah susun terdiri dari :

- a. rumah susun hunian;
- b. rumah susun bukan hunian; dan
- c. rumah susun campuran.

BAB III

**PERSYARATAN TEKNIS, ADMINISTRASI
DAN PERTELAAN**

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Persyaratan Teknis

Pasal 4

- (1) Suatu bangunan dapat difungsikan sebagai rumah susun apabila memenuhi persyaratan yang meliputi aspek :
 - a. peruntukan ruang;
 - b. struktur, komponen, dan bahan bangunan;
 - c. kelengkapan rumah susun;
 - d. satuan ...

- d. satuan rumah susun;
 - e. bagian bersama dan benda bersama;
 - f. kepadatan dan tata letak bangunan;
 - g. prasarana lingkungan; dan
 - h. fasilitas lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 5

Untuk dapat membangun rumah susun atau memfungsikan bangunan sebagai rumah susun, penyelenggara pembangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas, dengan melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut :

- a. proposal program kerja penyelenggara pembangunan;
- b. identitas pemohon;
- c. sertifikat hak atas tanah;
- d. fatwa peruntukan tanah;
- e. site plan;

f. izin ...

- f. izin mendirikan bangunan;
- g. peil banjir;
- h. dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup/Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL/UPL);
- i. rencana pertelaan yang menunjukan secara jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- j. gambar rencana arsitektur yang memuat denah potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- k. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- l. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
- m. gambar rencana sistem utilitas gedung; dan
- n. persyaratan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian...

Bagian Ketiga

Pertelaan

Pasal 6

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib membuat pertelaan rumah susun.
- (2) Pertelaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disahkan oleh Bupati.
- (3) Untuk mendapatkan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan mengajukan permohonan kepada Bupati, dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5.

BAB IV

IZIN LAYAK HUNI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Rumah susun yang telah dibangun, dapat dihuni setelah mendapat izin layak huni dari Bupati.
- (2) Untuk memperoleh izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara pembangunan mengajukan permohonan secara tertulis ...

tertulis kepada Bupati, dengan melampirkan uraian dan catatan singkat mengenai hal-hal yang bersifat khusus yang perlu diketahui oleh penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak lain yang berkepentingan.

- (3) Izin layak huni berlaku untuk jangka waktu sesuai dengan masa berlaku hak guna bangunan atas tanah yang didirikan rumah susun.

Pasal 8

- (1) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Kepala Dinas melaksanakan penelitian mengenai kelengkapan persyaratan dan melakukan penelitian lapangan, serta hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Penelitian.
- (2) Berdasarkan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat menerima atau menolak permohonan.
- (3) Dalam hal permohonan ditolak, maka Bupati memberitahukan secara tertulis alasan penolakannya.

Pasal 9

Jika permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) diterima, maka Bupati memberikan izin layak huni.

Pasal 10 ...

Pasal 10

Terhadap penerbitan izin layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, dapat dikenakan retribusi yang diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

BAB V

PEMISAHAN HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 11

- (1) Hak atas tanah di lokasi yang akan dibangun rumah susun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, atau hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah yang berstatus hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, baik sebagian maupun keseluruhan, untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Penyelesaian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 12 ...

Pasal 12

- (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 horisontal.
- (2) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk akta pemisahan rumah susun yang merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), disahkan oleh Bupati.

Pasal 13

Penyelenggara pembangunan wajib mendaftarkan akta pemisahan yang telah disahkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

BAB VI ...

BAB VI

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 14

- (1) Satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan atau badan yang memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak terpisah, meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (3) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada saat satuan rumah susun diperoleh pemilik, sesuai dengan nilai perbandingan proporsional.

Pasal 15

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat ...

- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :
- a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah;
 - b. gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan, sesuai dengan nilai perbandingan proporsional.

Pasal 16

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena :

- a. hak atas tanahnya hapus menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. tanah dan bangunannya musnah;

c. terpenuhi...

- c. terpenuhinya syarat batal; dan
- d. pelepasan hak secara sukarela.

BAB VII

PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Penghunian

Pasal 17

Setiap orang atau badan yang memiliki hak huni atas satuan rumah susun wajib mendaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 18

- (1) Penghuni dalam lingkungan rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, paling lambat 6 (enam) bulan sejak terbitnya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam akta pembentukan meliputi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disahkan oleh Bupati.
- (3) Untuk mendapat pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghuni, pengurus perhimpunan penghuni mengajukan permohonan kepada
Bupati, ...

Bupati, dengan melampirkan Berita acara Rapat Umum pembentukan Perhimpunan Penghuni, pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Bagian Kedua

Pengelolaan

Pasal 19

- (1) Seluruh penghuni rumah susun wajib melaksanakan pengelolaan terhadap satuan rumah susun dan lingkungannya, serta mengurus kepentingan bersama, meliputi :
 - a. bagian bersama;
 - b. benda bersama; dan
 - c. tanah bersama.
- (2) Pengelolaan terhadap satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga pada akta pembentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.
- (3) Pengelolaan terhadap satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.
- (4) Dalam ...

- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni belum terbentuk, maka penyelenggara pembangunan menjadi pengelola sementara rumah susun.
- (5) Terhadap badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan akreditasi atau sertifikasi melalui lembaga yang dibentuk oleh Bupati.

BAB VIII

JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 20

Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.

Bagian Kedua

Jual Beli Pendahuluan

Pasal 21

- (1) Dalam jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, penyelenggara pembangunan menyiapkan surat pesanan yang paling sedikit memuat keterangan sebagai berikut :

a. nama ...

- a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - c. luas satuan rumah susun;
 - d. harga jual satuan rumah susun;
 - e. ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. spesifikasi bangunan;
 - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun; dan
 - h. pernyataan persetujuan calon pembeli terhadap persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan.
- (2) Surat pesanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan dan ketentuan tentang tahapan pembayaran.
- (3) Dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah menandatangani surat pesanan, pemesan dan penyelenggara pembangunan menandatangani akta perikatan jual beli.

Bagian....

Bagian Ketiga
Kewajiban Penyelenggara
Pembangunan

Pasal 22

- (1) Sebelum melakukan pemasaran, penyelenggara pembangunan wajib melaporkan rencana pemasaran kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Jika dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari Bupati tidak memberikan jawaban atas tanggapan terhadap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pemasaran awal tersebut dapat dilaksanakan.

Pasal 23

- (1) Penyelenggara pembangunan bertanggung jawab terhadap adanya kerusakan, termasuk kerusakan tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari, serta wajib memperbaiki kerusakan yang terjadi paling lambat dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun kepada pemesan, dengan ketentuan sebagai berikut :

a. tanggung jawab ...

- a. tanggung jawab tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun; dan
 - b. kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- (2) Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh pembeli kepada Penyelenggara pembangunan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal penandatanganan berita acara penyerahan satuan rumah susun.

BAB IX

ASURANSI

Pasal 24

- (1) Untuk memberikan perlindungan terhadap penghuni rumah susun, penyelenggara pembangunan mengupayakan perlindungan bangunan rumah susun melalui asuransi.
- (2) Asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi asuransi kebakaran dan bencana lainnya, yang dapat mengakibatkan kerugian bagi penghuni.

BAB X ...

BAB X
KERJASAMA DAN PERAN SERTA
MASYARAKAT

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama untuk membangun rumah susun dengan penyelenggara pembangunan.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam memberikan masukan sebagai bahan untuk pengambilan kebijakan dalam pembangunan rumah susun.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan saran dan pendapat kepada Bupati.

BAB XI...

BAB XI
PEMBINAAN, PENGAWASAN, DAN
PENGENDALIAN

Pasal 27

- (1) Bupati melakukan pembinaan terhadap pembangunan, pengelolaan, kelayakan, dan penggunaan bangunan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. bimbingan dan sosialisasi kepada masyarakat; dan
 - b. bimbingan perencanaan teknis usaha di bidang penyelenggaraan pembangunan dan pengelolaan rumah susun.

Pasal 28

- (1) Bupati melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan, pengelolaan, dan kelayakan penghunian rumah susun.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 29 ...

Pasal 29

- (1) Dalam rangka pembinaan, pengawasan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 28, Pemerintah Daerah berwenang melakukan pemeriksaan.
- (2) Untuk kepentingan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian, penyelenggara pembangunan, perhimpunan penghuni, dan/atau badan pengelola wajib memberikan data dan informasi yang diperlukan.

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah dapat diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam melaksanakan penyidikan, Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang :
 - a. menerima, ...

- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan dari seseorang berkenaan dengan adanya tindak pidana;
- b. melakukan tindakan pertama pada saat ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
- c. meminta keterangan dari perusahaan, perorangan dan badan hukum sehubungan dengan tindak pidana;
- d. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
- e. meminta bantuan tenaga ahli dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- f. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf d;
- g. memanggil ...

- g. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, bahwa tidak terdapat cukup bukti, atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka, atau keluarganya; dan/atau
 - i. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIII ...

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

Setiap orang, baik perorangan maupun badan yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dipidana sesuai peraturan perundang-undangan

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Ketentuan lebih lanjut mengenai :

- a. tata cara dan persyaratan permohonan pembangunan rumah susun;
- b. tata cara pengesahan pertelaan;
- c. tata cara dan persyaratan pemberian izin layak huni;
- d. tata cara dan persyaratan pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun
- e. tata cara pengesahan Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni; dan
- f. Pedoman Penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;

diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 33 ...

Pasal 33

- (1) Bupati dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan dokumen administrasi pengesahan pertelaan, pemberian izin layak huni, pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun, dan pengesahan Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni kepada Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pendelegasian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 34

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bogor.

Ditetapkan di Cibinong
pada tanggal 1 Desember 2005

BUPATI BOGOR,

ttd

AGUS UTARA EFFENDI

Diundangkan di Cibinong
pada tanggal 2 Desember 2005

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
BOGOR,**

ttd

PERY SOEPARMAN
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BOGOR
TAHUN 2005 NOMOR 240

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

ZURYAWAN ISVANDIAR ZOEBIR

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BOGOR
NOMOR 10 TAHUN 2005
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Perkembangan mobilitas dan pertumbuhan kehidupan sosial ekonomi penduduk merupakan dinamika sosial yang perlu ditangani secara terpadu oleh pemerintah. Kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan fasilitas dan kesempatan berusaha merupakan tuntutan selain pengaruh globalisasi ekonomi dan transformasi budaya.

Salah satu upaya untuk mengatasi hal tersebut, dan dalam rangka pemerataan dan penataan pembangunan, pemerintah memberikan fasilitasi dalam bentuk kebijakan di bidang rumah susun. Pada awalnya, kebijakan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun lebih diarahkan pada pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat tidak mampu, khususnya di daerah pemukiman padat. Esensi pengaturan rumah susun dititikberatkan pada upaya untuk memenuhi kebutuhan bangunan gedung yang termasuk dalam klasifikasi rumah susun, baik yang berfungsi hunian maupun bukan hunian dan/atau campuran.

Dalam perjalanannya, eksistensi pembangunan mulai bergeser ke arah yang lebih luas, tidak terbatas pada kepentingan perumahan bagi masyarakat tidak mampu,

melainkan ...

melainkan berkembang ke arah pemukiman mewah, tempat usaha/pusat perbelanjaan, dan kombinasi antara pemukiman dan tempat usaha/pusat perbelanjaan.

Kabupaten Bogor sebagai daerah penyangga ibukota, yang berfungsi menampung dan menyediakan fasilitas pendukung perkembangan pembangunan ibukota, dihadapkan pada dampak pembangunan tersebut. Sehingga Kabupaten Bogor harus mampu mengantisipasi realitas tersebut, agar agenda pembangunan di Kabupaten Bogor tetap dapat berjalan sesuai dengan arah kebijakan daerah yang sinergi dengan dampak pembangunan ibukota.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pengaturan dan pembinaan terhadap rumah susun. Pengaturan tersebut antara lain meliputi pengaturan tata ruang daerah, perizinan, dan pengendalian.

Dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, Pemerintah Kabupaten Bogor mengimplementasikan kebijakan rumah susun sebagai suatu strategi pengembangan wilayah yang bertujuan mengakomodasi kepentingan perencanaan pembangunan daerah dan dampak pembangunan yang dilakukan oleh ibukota negara.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Pembangunan rumah susun harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dibidang penataan ruang.

Huruf b ...

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Pembangunan rumah susun dapat mengoptimalkan penggunaan lahan yang terbatas.

Pasal 3

Huruf a

Rumah susun hunian merupakan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat hunian, seperti antara lain apartemen, kondominium, dan rumah susun sederhana.

Huruf b

Rumah susun bukan hunian merupakan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat usaha, perdagangan, seperti pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, mall, kegiatan sosial, dan lain-lain.

Huruf c

Rumah susun campuran merupakan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat hunian dan bukan hunian dalam satu bangunan rumah susun.

Pasal 4

Ayat (1)

Huruf a ...

Huruf a

Semua ruang dalam rumah susun merupakan kelompok ruang yang mempunyai fungsi dan dimensi tertentu serta memenuhi persyaratan penghawaan, pencahayaan, suara, dan bau untuk melindungi penghuni.

Huruf b

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan 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 peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

- a. jaringan ...

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan gas;
- d. saluran pembuangan air hujan;
- e. saluran pembuangan air limbah;
- f. saluran dan atau tempat pembuangan sampah;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- h. alat transportasi yang berupa tangga, lift, atau eskalator;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran;
- k. alat pemadam kebakaran;
- l. penangkal petir;
- m. alat/sistem alarm;
- n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
- o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Bagian ...

Bagian-bagian dari kelengkapan tersebut merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Huruf d

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 kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Huruf e

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.

Benda ...

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 lain, dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.

Huruf f

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 berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

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 ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Huruf g ...

Huruf g

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

1. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
2. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
3. 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 kedalam tangki septik dalam lingkungan;
4. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;

5. kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk memadam kebakaran;
6. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
7. jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya sesuai dengan tingkat keperluannya.

Huruf h

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan tempat sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Ayat (2) ...

