

SALINAN



BUPATI PATI
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI
NOMOR 3 TAHUN 2015

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PATI,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal diperlukan peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
 - b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kabupaten Pati maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah susun dengan memperhatikan faktor sosial budaya, ekonomi dan lingkungan yang hidup dalam masyarakat;
 - c. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan peraturan daerah;
 - d. bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta permohonan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan diatur dengan peraturan daerah;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
 3. 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 2013);
 4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
 6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 8. 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);

9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
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 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk 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);

16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
18. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Pati (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 22);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2011 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 192);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 9 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 64);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2014 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pati (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2014 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 74);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PATI

dan

BUPATI PATI MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Pati.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Pati.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati.
6. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal 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.

7. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
9. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
10. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
11. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung kejalan umum.
12. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
13. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
14. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
15. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
16. Pelaku pembangunan rumah susun adalah badan hukum yang melakukan pembangunan rumah susun.

17. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.
18. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
19. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
20. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
21. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
22. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/ atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
24. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

26. Penghimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
27. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
28. Laik fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
29. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
30. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.
31. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
32. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut PPNS, adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II

PEMBINAAN

Pasal 2

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan rumah susun di daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

Pasal 3

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada Perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat nasional dan tingkat Provinsi.

Pasal 4

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b meliputi :

- a. pembangunan;
- b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- c. pengelolaan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. kelembagaan; dan
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pasal 5

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 6

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Pasal 7

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB III

TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

Tugas dan Wewenang

Pasal 8

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas :

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- c. melaksanakan fungsi sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan untuk rumah susun umum, rumah susun negara, dan rumah susun khusus;

- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Pasal 9

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan daerah di bidang rumah susun;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria dibidang rumah susun;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan daerah, kebijakan dan strategi, serta program dibidang rumah susun;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama, dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- g. menetapkan zona dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerjasama antara Pemerintah Daerah dan Badan Hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. memfasilitasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;

- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara; dan
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara di daerah.

Bagian Ketiga

Bantuan dan Kemudahan

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 11

- (1) Pemerintah Daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;

- b. keringanan biaya sewa sarusun;
 - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam peraturan bupati.

BAB IV

PERENCANAAN

Pasal 12

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi :
- a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 13

Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan :

- a. kepadatan bangunan;
- b. jumlah dan kepadatan penduduk;
- c. rencana rinci tata ruang;
- d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

- e. layanan moda transportasi;
- f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
- g. layanan informasi dan komunikasi;
- h. konsep hunian berimbang; dan
- i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 13 diatur dengan peraturan bupati.

BAB V

PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu

Penyediaan Tanah

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun dapat dibangun atas tanah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Pasal 16

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan :

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 17

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 20

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan Pasal 18 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

Pasal 21

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui :
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau

- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Pembangunan

Pasal 22

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Pasal 23

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a yang meliputi :

- a. status hak atas tanah; dan
- b. IMB.

Pasal 24

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b terdiri atas :

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 25

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 27

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 28

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Lingkungan Rumah Susun

Pasal 29

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan :
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan bupati.

BAB VI

PERIZINAN

Pasal 30

- (1) Pembangunan rumah susun harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut :
 - a. izin lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana daerah;
 - d. gambar rencana tapak;
 - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;

- f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 31

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 32

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) wajib mendapatkan izin dari bupati.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;

- d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 33

- (1) Setiap pengubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau pengubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun wajib mendapat izin dari bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari SKPD yang mempunyai kewenangan di bidang bangunan.

Pasal 34

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan dan pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 32, dan Pasal 33 diatur dengan Peraturan bupati.

BAB VII

PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 35

- (1) Penguasaan Sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sewa-beli.
- (2) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (3) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sesuai kesepakatan.

- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa-beli, pinjam-pakai, atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun

Pasal 36

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 37

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan.

- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 38

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan bangunan rusun di atas tanah bukan milik sendiri diterbitkan SKBG.
- (2) SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari :
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh SKPD yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dagang dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 39

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 40

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah daerah.

- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang wilayah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Sarusun

Pasal 41

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 42

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyewaan rumah susun diatur dengan peraturan bupati.

Pasal 43

- (1) Setiap orang yang memiliki sarusun umum hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal :
 - a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (2) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan/lembaga yang ditunjuk.

- (3) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Bupati.

BAB VIII PENGELOLAAN

Pasal 44

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati.

Pasal 45

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

- (5) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 46

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 47

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 48

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, dan Pasal 47 diatur dengan peraturan bupati.

BAB IX

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 49

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau

- b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 50

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 51

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 52

Pemerintah daerah berwenang menetapkan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1).

Pasal 53

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) dilakukan oleh :
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. pemerintah daerah atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. pemerintah daerah untuk rumah susun negara.

- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 54

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni paling sedikit 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 55

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.

Pasal 56

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.

- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 57

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur dengan peraturan bupati.

BAB X

PENGENDALIAN

Pasal 58

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap :
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap :
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan IMB.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.

- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui :
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 59

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui :
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Unit Pelaksana Teknis Daerah

Pasal 60

Pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah.

Pasal 61

- (1) Unit Pelaksana Teknis Daerah bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun sewa.
- (2) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis Daerah, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh SKPD yang membidangi.

Pasal 62

ketentuan mengenai pembentukan Unit Pelaksana Teknis Daerah diatur dengan peraturan bupati.

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 63

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 47 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 65

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 66

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pasal 67

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 68

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:
 - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun;
 - e. membangun rumah susun;
 - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;

- g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
- h. mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 69

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 wajib menaati ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (4) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (5) Dalam Pemisahan rumah susun, pelaku pembangunan wajib menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (6) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (7) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;

- b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
- c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
- d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIII

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Pendanaan

Pasal 70

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 71

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dimanfaatkan untuk mendukung :

- a. penyelenggaraan rumah susun umum, rumah susun khusus, serta rumah susun negara; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Bagian Kedua

Sistem Pembiayaan

Pasal 72

- (1) Pemerintah daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.

- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 73

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf c digunakan untuk :

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau
- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 74

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam :
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.

- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dengan peraturan bupati.

BAB XV

LARANGAN

Pasal 75

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3).

Pasal 76

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. status kepemilikan tanah;
 2. kepemilikan IMB;
 3. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

4. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
5. hal yang diperjanjikan.

Pasal 77

Setiap orang dilarang :

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 78

Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 79

- (1) Setiap orang dilarang :
 - a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Pasal 80

Setiap pejabat dilarang :

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 81

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1).

Pasal 82

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1), Pasal 50, Pasal 52, dan Pasal 53.

BAB XVI

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 83

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 84

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) dapat dilakukan oleh :

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah atau instansi terkait.

BAB XVII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 85

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 15 ayat (2), Pasal 28 ayat (1), Pasal 31, Pasal 40 ayat (3), Pasal 41, Pasal 47 ayat (1), Pasal 49 ayat (1), Pasal 54, Pasal 63 ayat (1), Pasal 69 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dikenai sanksi administratif.

Pasal 86

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan bupati.

BAB XVIII

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 87

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;

- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 88

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Pasal 89

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Pasal 90

- (1) Setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun, atau mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 91

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 92

- (1) Setiap orang yang mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan, atau mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 93

Setiap pejabat yang menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun, atau mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 94

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 95

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pasal 96

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 sampai dengan Pasal 95 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa :
 - a. pencabutan izin usaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

BAB XX

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 97

- (1) Rumah susun yang berada dalam proses serah terima dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan daerah ini.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

BAB XXI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 98

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XXII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 99

Peraturan Bupati yang diamanahkan dalam Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 100

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pati
pada tanggal 21 Januari 2015

BUPATI PATI,

ttd.

HARYANTO

Diundangkan di Pati
pada tanggal 21 Januari 2015
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PATI,

ttd.

DESMON HASTIONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PATI TAHUN 2015 NOMOR 3

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



SITI SUBIATI, SH, MM

Pembina

NIP. 19720424 199703 2 010

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI, PROVINSI JAWA TENGAH :
(03/2015).

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI
NOMOR 3 TAHUN 2014
TENTANG
RUMAH SUSUN

1. UMUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak untuk bertempat tinggal harus diupayakan oleh setiap penyelenggara negara dari tingkat Pusat sampai dengan Pemerintah Daerah, Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun masyarakat Indonesia seutuhnya berjati diri, mandiri dan produktif oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, dengan keterbatasan ruang untuk permukiman, selain bertambahnya penduduk dan semakin berkurangnya lahan untuk perumahan di daerah potensi mengakibatkan munculnya kawasan kumuh (slum area) yang tentunya mengganggu pemandangan kota, salah satu upaya yang dapat pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni bagi seluruh penduduk terutama masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, terlebih bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilakukan dengan perumahan rumah- Rumah Susun untuk masyarakat yang tinggal di daerah tersebut. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.

Dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan, maupun bangunan lain dimaksud dengan system lebih dari

satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan disecara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan factor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Rumah Susun sebagai pengembangan hunian yang berfungsi sebagai hunian secara vertikal diharapkan mampu mengatasi permasalahan keterbatasan lahan 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.

Pada dasarnya pengaturan dan pembinaan Rumah Susun merupakan tugas dan fungsi pemerintah yang menjadi wewenang dan tanggung jawab baik Pemerintah maupun Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya, Kewenangan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah harus berpedoman pada kebijakan pemerintah dan disesuaikan dengan kondisi daerah setempat.

Peraturan Daerah ini merupakan dasar bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggungjawabnya dalam penyelenggaraan Rumah Susun. Di samping itu juga sebagai 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.

Peraturan daerah ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan penyelenggaraan Rumah Susun dengan didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Peraturan Daerah ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi kebijakan, perencanaan, pembangunan, pengusaan, kepemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian.

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, diharapkan dapat mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan Rumah Susun serta lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni Rumah Susun.

II.PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “bagian bersama” antara lain adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selsar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan “benda bersama” antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan Rumah Susun.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Biaya pengadaan tanah yang dibebankan kepada pemerintah daerah dikecualikan bagi pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun khusus non pemerintah seperti rumah susun khusus untuk santri pondok pesantren, rumah susun khusus untuk siswa institusi pendidikan swasta dan sejenisnya.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pembangunan rumah susun mengacu rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan zonasinya.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1).

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “dicatat di kantor pertanahan” adalah dicatat pada buku tanah dan pada sertifikat hak atas tanah.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “konsolidasi tanah” adalah penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Rumah Susun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah jual beli, hibah, atau tukar menukar hak tanah. Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung di kuasakan oleh negara.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keselamatan” adalah kemampuan bangunan Rumah Susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Yang dimaksud dengan “kesehatan” adalah meliputi system penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan

Yang dimaksud dengan “kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan Rumah Susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB. Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan rumah susun” adalah satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan Rumah Susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas di atasnya di bangun Rumah Susun, terutamaprasarana, sarana dan utilitas umum yang keseluruhannya perumakan kesatuan tempat pemukiman

Yang dimaksud dengan”prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian Rumah Susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman dannyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian Rumah Susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pembangunan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olah raga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan dan lain-lain)

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian Rumah Susun yang mencakup jangka listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “layak fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan Rumah Susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan yang dan keadaan bangunan Rumah Susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan Rumah Susun” adalah salah satu bangunan Rumah Susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan Rumah Susun dalam satuan lingkungan

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pewarisan” adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Pindah tempat tinggal antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemeliharaan” adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu layak fungsi.

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap layak fungsi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “proporsional” adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika Sarusun belum seluruhnya terjual.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun” adalah SHM sarusun, SKBG sarusun, atau perjanjian tertulis sewa atau pinjam pakai.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila Sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni Sarusun. Apabila Sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu Sarusun.

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

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah, bantuan, atau pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sistem pembiayaan” adalah sistem yang mengatur pengeralahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.