



SALINAN

BUPATI BANYUMAS,
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
NOMOR 10 TAHUN 2016
TENTANG

RUMAH SUSUN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANYUMAS,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk pemerataan 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 Banyumas, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah susun;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan 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 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dan Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 6. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889);
 7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
 8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 11. 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 5233);
 12. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
13. 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);
 14. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 17. 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);
 18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48,

- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
19. 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);
 20. 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;
 21. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 22 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung Di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2003 Nomor 134);
 22. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup Di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2007 Nomor 5 Seri E Nomor 2);
 23. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
 24. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 1 Seri E);
 25. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 7 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 1 Seri E);

26. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 3 Seri E);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 2 Seri E);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 18 Tahun 2014 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2014 Nomor 1 Seri E);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANYUMAS

dan

BUPATI BANYUMAS

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
TENTANG RUMAH SUSUN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Banyumas.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Banyumas.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banyumas.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Perangkat Kerja Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah Banyumas.

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 ke jalan 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 satuan rumah susun 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-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. Perhimpunan 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, kenyamanan, 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 permukiman.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengelolaan Rumah Susun berasaskan :

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Pengelolaan Rumah Susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan

- prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
 - d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
 - e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
 - f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
 - g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
 - h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. kebijakan dan jenis rumah susun;
- b. perencanaan rumah susun;
- c. pembangunan;
- d. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan;
- e. pengelolaan;
- f. peningkatan kualitas;
- g. pengendalian;
- h. larangan;
- i. penyidikan;
- j. sanksi administratif;
- k. ketentuan pidana; dan
- l. ketentuan penutup.

BAB IV KEBIJAKAN DAN JENIS RUMAH SUSUN

Pasal 5

- (1) Kebijakan penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk:

- a. mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
 - b. mendukung konsep tata ruang wilayah dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
 - c. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai pembinaan rumah susun mulai dari perencanaan, pembangunan, dan pelaksanaan operasional diatur dengan Peraturan Bupati.
- (3) Dalam hal penghunian rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dikenakan Retribusi yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 6

Jenis rumah susun terdiri:

- a. rumah susun umum;
- b. rumah susun khusus;
- c. rumah susun negara; dan
- d. rumah susun komersial.

BAB V

PERENCANAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Perencanaan Pembangunan

Pasal 7

- (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.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.

- (4) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Bupati dengan persetujuan DPRD menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Bagian Kedua Penetapan Lokasi

Pasal 8

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan:
- a. sesuai peruntukan, rencana tata ruang dan tata guna tanah serta rencana detail yang ada;
 - b. saluran pembuangan dapat menjangkau sistem jaringan;
 - c. mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
 - d. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
 - e. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (2) Kesesuaian terhadap rencana peruntukan lahan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun hunian berada pada perumahan atau pemukiman;
 - b. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan atau jasa.
- (3) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Penyediaan Tanah

Pasal 9

- (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 pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan 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.

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- (2) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan kemampuan Daerah.
- (3) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 11

- (1) Pemerintah Daerah bertanggungjawab untuk mengalokasikan anggaran dalam pemenuhan kebutuhan investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum.
- (2) Ketentuan mengenai penetapan dana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

BAB VI

PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Penyelenggaraan rumah susun umum dan rumah susun khusus merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

- (2) Setiap orang yang melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendapat kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Daerah.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pengurangan dan/atau keringanan Retribusi IMB.
- (4) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun komersial dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di dalam maupun di luar lokasi rumah susun komersial, dalam wilayah Daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum dan lokasi pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 14

- (1) Pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pasal 15

- (1) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada instansi yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan.
- (6) Hak milik atas sarusun terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dan dibuatnya buku tanah atas sarusun.

Pasal 16

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun dibangun di atas hak pengelolaan, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
- (3) Penyelesaian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebelum sarusun dijual.

Pasal 17

- (1) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, untuk rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun di atas tanah:
 - a. pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.

- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) 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.
- (2) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 wajib dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang- kurangnya 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa tanah dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.

- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

Bagian Kedua

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 20

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang 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.

Pasal 21

- (1) Pelaku pembangunan wajib menyediakan lahan untuk pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan yang dibangun rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai penyediaan lahan untuk pemakaman diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Persyaratan Administrasi

Pasal 22

- (1) Pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi, meliputi:
 - a. status hak atas tanah;
 - b. IMB; dan
 - c. Kajian lingkungan hidup, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemberian IMB untuk bangunan rumah susun milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah tidak dikenakan Retribusi.

Pasal 23

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun harus dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (3) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (4) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan oleh Instansi teknis yang menangani bidang penataan ruang dan perizinan.
- (5) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut:
 - a. izin prinsip/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 24

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 25

- (1) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (2) Perubahan 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 perubahan 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.
- (5) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai Retribusi.

Pasal 26

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 27

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

Pasal 28

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan penghitungan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan

daya tampung lingkungan berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah.

- (2) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mengatur mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, Bupati dapat memberikan insentif dengan pemberian izin koefisien lantai bangunan sampai dengan 6,0 (enam koma nol) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali.
- (3) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Bagian Keempat

Persyaratan Teknis

Paragraf 1

Kepadatan Dan Tata Letak Bangunan

Pasal 29

Kepadatan bangunan dengan memperhitungkan optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 30

- (1) Tata letak bangunan menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan dengan memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, kesehatan penghuni, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Paragraf 2
Struktur, Komponen Dan Bahan Bangunan

Pasal 31

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular.
- (2) Struktur rumah susun harus memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan vertikal maupun horisontal 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 horisontal; dan
 - g. gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 merupakan kesatuan konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah dan tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur yang merupakan kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (3) Komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan bangunan.

Paragraf 3

Prasarana

Pasal 33

- (1) Rumah susun harus dilengkapi prasarana yang berfungsi sebagai penghubung kegiatan sehari-hari bagi penghuni meliputi penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan/atau tempat parkir.

- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mempertimbangkan:
- a. kemudahan dan keserasian dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. keamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan penghuni;
 - c. struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi penggunaan jalan.

Pasal 34

Rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana dan utilitas umum yang sifatnya menunjang berfungsinya rumah susun yang meliputi:

- a. jaringan distribusi air bersih serta kelengkapannya yang mencakup tangki air, pengatur tekanan air, dan pompa air;
- b. jaringan gas serta kelengkapannya yang mencakup tangki gas dan pengatur tekanan gas;
- c. jaringan listrik serta kelengkapannya yang mencakup meteran listrik, pembatas arus dan gardu listrik;
- d. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air;
- e. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah atau ke tangki septik;
- f. tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpul sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;
- g. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau rumah susun dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- h. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang memperhitungkan kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya;
- i. jaringan telepon dan alat komunikasi yang sesuai dengan tingkat keperluannya; dan
- j. penyediaan lift bagi rumah susun yang lebih dari 5 (lima) lantai.

Paragraf 4

Sarana

Pasal 35

Rumah susun harus tersedia ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 5

Bagian Bersama Dan Benda Bersama

Pasal 36

- (1) Pembangunan rumah susun untuk bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan sesuai standar yang berlaku.
- (2) Bagian bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 37

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Bagian Keempat

Persyaratan Ekologis

Pasal 38

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 39

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sewa-beli.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (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 Satuan Rumah Susun

Pasal 40

- (1) 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 milik atas sarusun yang bersifat perseorangan sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (3) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang

ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

- (6) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 41

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, 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:
 - 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 Kabupaten Banyumas.

Pasal 42

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
 - 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 Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Rumah Susun

Paragraf 1
Umum

Pasal 43

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. bukan hunian; atau
- c. campuran.

Pasal 44

- (1) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi bukan hunian atau campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah 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.

Paragraf 2
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 45

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh pembangunan rumah susun sesuai dengan IMB.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menangani bangunan gedung

Paragraf 3
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 46

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 47

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli.
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. sertifikat laik fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli sarusun.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 49

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

Pasal 50

- (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.

Pasal 51

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan/lembaga yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

- (5) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Sarusun pada rumah susun Negara, rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat disewa oleh orang perseorangan atau kelompok.
- (2) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa sarusun umum yang memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan sarusun negara sebagaimana dimaksud ayat (1) termasuk kelompok MBR dengan tarif sewa ditetapkan maksimum 1/3 (sepertiga) dari penghasilan atau 1/3 (sepertiga) dari upah minimum provinsi.
- (3) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa sarusun khusus sebagaimana dimaksud ayat (1) termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan tarif sewa khusus.
- (4) Besaran tarif sewa sarusun tidak termasuk biaya pemasangan listrik, air, gas dan biaya lainnya.
- (5) Besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur sesuai tarif retribusi atau perjanjian sewa.

Pasal 53

Setiap penghuni rumah susun sewa mempunyai hak:

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan yang kurang baik;
- e. mendapat air bersih, penerangan, gas apabila ada jaringan gas dan jasa kebersihan;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mendapat penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi;

- i. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Pasal 54

Setiap penghuni rumah susun sewa wajib:

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;
- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. memelihara tempat hunian, prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola secara berkala;
- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area rumah susun sewa yang telah ditetapkan; dan
- m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

Pasal 55

Penghuni harus mengikuti tata tertib sebagai berikut:

- a. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- b. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika kebersihan dan kerapian tempat lingkungan hunian masing-masing;
- c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas apabila meninggalkan tempat;

- d. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. melaporkan kepada ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. menjalin hubungan kekeluargaan antara sesama penghuni;
- g. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan renovasi yang bersifat umum;
- h. mencegah kegiatan transaksi, baik bagi pemakai, pengedar/bandar obat-obat terlarang dan melaporkan kepada pengelola/Ketua RT;
- i. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan;
- j. tempat penghunian hanya diperkenankan dihuni maksimal 4 (empat) orang.

Pasal 56

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. merusak fasilitas bersama yang berada di lingkungan rumah susun sewa sederhana;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air dan sarana lainnya, seperti AC, Online Ring, Radio CB dan sebagainya, tanpa izin tertulis dari pengelola;
- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah pada tempatnya;
- k. menyimpan barang/benda di koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;

- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di lingkungan Rumah susun sewa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tisu, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;
- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- q. merubah bentuk bangunan seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

BAB VIII PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Pengelolaan Rumah Susun Milik

Paragraf 1 Pengelolaan

Pasal 57

- (1) Pengelolaan rumah susun milik meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapatkan izin usaha dari Bupati.

Pasal 58

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan 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 milik dan rumah susun khusus milik Pemerintah Daerah dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (4) Biaya pengelolaan rumah susun negara dapat disubsidi pemerintah.
- (5) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (6) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran biaya pengelolaan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 59

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPSRS 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.

Paragraf 2

Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pasal 60

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

- (4) PPSRS wajib memberitahukan kedudukannya kepada Pemerintah Daerah paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah terbentuk.

Pasal 61

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Dalam hal PPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPSRS.
- (3) PPSRS 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) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 62

- (1) Pengurus PPSRS paling kurang terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara dan seorang pengawas pengelolaan.
- (2) PPSRS mempunyai tugas pokok:
 - a. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dalam rapat umum PPSRS;
 - b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun;
 - c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
 - e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun;
 - f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPSRS;
 - g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - h. menetapkan tata tertib penghunian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) PPSRS mempunyai fungsi:
 - a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
 - b. mengatur dan membina kepentingan penghuni; dan
 - c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.
- (4) Dalam hal pengelolaan rumah susun dilakukan badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang memadai.
- (5) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh badan hukum yang profesional.

Pasal 63

- (1) Pengelola rumah susun mempunyai tugas:
 - a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan rumah susun;
 - b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
 - d. melaporkan secara berkala kepada PPSRS atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 64

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan sarusun kepada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, wajib dituangkan secara tertulis yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruhnya hak dan kewajiban kepada penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib didaftarkan kepada PPSRS.

Pasal 65

- (1) Setiap pemilik paling kurang berhak:
 - a. memanfaatkan rumah susun secara aman dan tertib;
 - b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - c. memilih dan dipilih menjadi pengurus PPSRS.

- (2) Setiap penghuni paling kurang berkewajiban:
 - a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran; dan
 - c. memelihara dan merawat rumah susun.
- (3) Setiap penghuni paling kurang dilarang:
 - a. melakukan perbuatan yang melanggar kesusilaan serta membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain atau bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan 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

Tata cara mengenai pembentukan PPPSRS dan penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga PPPSRS dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun Sewa

Paragraf 1

Pengelolaan

Pasal 68

Pengelolaan rumah susun sewa meliputi:

- a. pemanfaatan bangunan rumah susun sewa yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;

- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rumah susun sewa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa.

Pasal 69

- (1) Pemeliharaan rumah susun sewa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum agar rumah susun tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan pengelola yang melakukan pengelolaan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh unit kerja yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 70

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rumah susun sewa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa rumah susun sewa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rumah susun sewa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Pasal 71

- (1) Pemerintah Daerah berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rumah susun sewa.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rumah susun sewa serta pengendalian tarif sewa.

Pasal 72

- (1) Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan rumah susun sewa didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa pengguna barang milik negara.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan pengelola dan penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rumah susun sewa serta keamanan dan ketertiban.
- (3) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rumah susun sewa.
- (4) Peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada badan pengelola.
- (5) Apabila peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mendapat tanggapan, maka penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset kelola sementara.

Paragraf 2

Unit Pelaksana Teknis

Pasal 73

- (1) Pengelolaan rumah susun umum sewa, rumah susun khusus sewa, dan rumah susun Negara sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (2) UPT ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 74

- (1) Unit Pelaksana Teknis 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, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima rumah susun sewa melalui penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Penyerahan aset kelola sementara rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan rumah susun sewa selesai.
- (4) Unit Pelaksana Teknis wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada Bupati melalui Kepala.

BAB IX PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 75

- (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 76

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.'
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.
- (3) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 77

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan,

termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

- (2) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyediaan hunian sementara pada masa pembongkaran, penataan, dan pembangunan serta memberikan jaminan pemukiman kembali setelah selesai pembangunan kembali.
- (3) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilindungi oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 78

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPSRS;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau 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 PPSRS.

Pasal 79

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
- 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 80

- (1) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 81

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) Pelaku pembangunan dan 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.

BAB X PENGENDALIAN

Pasal 82

- (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 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 83

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan mengenai pengendalian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XI LARANGAN

Pasal 84

Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik dan air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni.

Pasal 85

Pelaku pembangunan dilarang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas sarusun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 86

Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.

Pasal 87

Setiap orang dilarang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS.

Pasal 88

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya

Pasal 89

Pengelola rumah susun dilarang melakukan pengelolaan terhadap rumah susun yang tidak mempunyai asuransi kebakaran.

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 90

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi sehubungan dengan perbuatan pidana yang dilakukan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan;

- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti atau dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. 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;
 - g. memotret seseorang;
 - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - i. mendatangkan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
 - j. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - k. mengadakan tindakan lain menurut ketentuan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara setiap tindakan tentang:
- a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukkan rumah;
 - c. penyitaan benda;
 - d. pemeriksaan surat;
 - e. pemeriksaan saksi;
 - f. pemeriksaan di tempat kejadian;
- (5) 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 XIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 91

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 24, Pasal 25 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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;
 - j. sanksi polisional; atau
 - k. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
- a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - e. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional atau pencabutan izin.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV KETENTUAN PIDANA

Pasal 92

Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik, air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 93

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa penyelesaian pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 94

Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 95

Setiap orang yang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 96

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 97

Pengelola rumah susun yang melakukan pengelolaan rumah susun yang tidak mengasuransikan terhadap kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 98

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran
Daerah Kabupaten Banyumas.

Ditetapkan di Purwokerto
pada tanggal 16 Juni 2016

BUPATI BANYUMAS

ttd

ACHMAD HUSEIN

Diundangkan di Purwokerto
pada tanggal 16 Juni 2016
Sekretaris Daerah Kabupaten Banyumas
ttd

WAHYU BUDI SAPTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS TAHUN 2016
NOMOR 10 SERI E

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
PROVINSI JAWA TENGAH : (27/2016)

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA SEKRETARIAT
DAERAH KABUPATEN BANYUMAS



FATCHURROCHMAN, S.H.
Pembina Tk. 1
NIP 196403221993091001

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
NOMOR 10 TAHUN 2016
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Hak untuk memperoleh penghidupan yang layak adalah merupakan hak setiap warga negara, yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (1), sehingga harus diupayakan oleh setiap penyelenggara negara dari tingkat Pusat sampai dengan Pemerintah Daerah. Untuk memperoleh penghidupan yang layak, harus dipenuhi dengan tercukupinya kebutuhan pokok masyarakat yaitu pangan, sandang dan papan (perumahan/tempat tinggal).

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 peremajaan 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 dayaguna 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 secara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

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

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

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan rumah susun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf f

Yang dimaksud “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerjasama antar pemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintahan Daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir, persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan, serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf m

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan, ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

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

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

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "prasarana" adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian Rumah Susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman 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 jangkakan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pemakaman" adalah Tempat Pemakaman Umum yaitu areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah

| | |
|----------|---|
| | Daerah. |
| Ayat (2) | Cukup jelas |
| Pasal 22 | |
| Ayat (1) | Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun. |
| Ayat (2) | Cukup jelas |
| Pasal 23 | Cukup jelas |
| Pasal 24 | Cukup jelas |
| Pasal 25 | Cukup jelas |
| Pasal 26 | Cukup jelas |
| Pasal 27 | Cukup jelas |
| Pasal 28 | Cukup jelas |
| Pasal 29 | Cukup jelas |
| Pasal 30 | Cukup jelas |
| Pasal 31 | Cukup jelas |
| Pasal 32 | Cukup jelas |
| Pasal 33 | Cukup jelas |
| Pasal 34 | Cukup jelas |
| Pasal 35 | Cukup jelas |
| Pasal 36 | Cukup jelas |
| Pasal 37 | Cukup jelas |

Pasal 38

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

| | |
|----------|--|
| Huruf a | Yang dimaksud dengan “pewarisan” adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. |
| Huruf b | Cukup jelas |
| Huruf c | Cukup jelas |
| Ayat (3) | Cukup jelas |
| Ayat (4) | Cukup jelas |
| Ayat (5) | Cukup jelas |
| Pasal 52 | Cukup jelas |
| Pasal 53 | Cukup jelas |
| Pasal 54 | Cukup jelas |
| Pasal 55 | Cukup jelas |
| Pasal 56 | Cukup jelas |
| Pasal 57 | |
| 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 58

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 59

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 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

| | |
|----------|-------------|
| Pasal 66 | Cukup jelas |
| Pasal 67 | Cukup jelas |
| Pasal 68 | Cukup jelas |
| Pasal 69 | Cukup jelas |
| Pasal 70 | Cukup jelas |
| Pasal 71 | Cukup jelas |
| Pasal 72 | Cukup jelas |
| Pasal 73 | Cukup jelas |
| Pasal 74 | Cukup jelas |
| Pasal 75 | Cukup jelas |
| Pasal 76 | Cukup jelas |
| Pasal 77 | Cukup jelas |
| Pasal 78 | Cukup jelas |
| Pasal 79 | Cukup jelas |
| Pasal 80 | Cukup jelas |
| Pasal 81 | Cukup jelas |
| Pasal 82 | |
| Ayat (1) | 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 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 |