



BUPATI BANYUMAS
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2022

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN 2016 TENTANG
RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANYUMAS,

- Menimbang : a. bahwa pemenuhan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan salah satu upaya yang perlu diwujudkan dalam rangka menjamin hak setiap warga Negara untuk mendapatkan penghidupan yang layak sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan dasar tempat tinggal dan efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan serta untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan di Kabupaten Banyumas;
- c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya maka Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rumah Susun perlu diubah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 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 Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2016 Nomor 10 seri E);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
dan
BUPATI BANYUMAS

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN 2016 TENTANG RUMAH SUSUN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2016 Nomor 10 seri E, diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3, angka 5, angka 16, angka 17, angka 22 diubah, dan di antara angka 28 dan angka 29 disisipkan 2 angka yakni angka 28A dan angka 28B sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

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 Banyumas.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Banyumas.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

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 yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
17. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.

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. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.
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.
- 28A. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan perumahan dengan hunian berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
- 28B. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

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.
2. Ketentuan ayat (1) huruf b Pasal 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

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 Rencana Tata Ruang 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; dan
 - d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.
 - (2) Ketentuan mengenai pembinaan Rumah Susun mulai dari perencanaan, pembangunan, dan pelaksanaan operasional diatur dalam Peraturan Bupati.
 - (3) Dalam hal penghunian Rumah Susun yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, dikenakan Retribusi yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
3. Ketentuan ayat (3) dan ayat (4) Pasal 7 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

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.
- (4) Dalam hal Rencana Tata Ruang 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.

4. Ketentuan ayat (3) Pasal 10 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

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.
5. Ketentuan ayat (3) Pasal 12 diubah, dan ditambahkan 1 ayat yakni ayat (5), sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut :

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 PBG.
 - (4) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengurangan dan/atau keringanan Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.
6. Diantara Pasal 13 dan Pasal 14 disisipkan 3 (tiga) Pasal, yakni Pasal 13A, Pasal 13B, Pasal 13C, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13A

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.
- (3) Kewajiban melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan Rumah Susun Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13B

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum yang menjadi kewajiban pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan lain tanpa mengalihkan tanggung jawab pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama dengan akta otentik.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilampirkan pada saat pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial mengajukan permohonan PBG kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 13C

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.
 - (2) Pembangunan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari mulai perencanaan sampai pada penyelesaian pembangunan Rumah Susun wajib dilaksanakan paling lama 3 (tiga) tahun.
7. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) Pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan administrasi, meliputi :
 - a. Status hak atas tanah; dan
 - b. PBG;
 - (2) Pemberian PBG untuk bangunan Rumah Susun milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah tidak dikenakan Retribusi.
8. Ketentuan Pasal 23 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23

- (1) Pelaku Pembangunan wajib membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya.
 - (2) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan Pertelaan.
 - (3) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dalam proses PBG yang diterbitkan Bupati sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
 - (4) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan oleh instansi teknis yang membidangi perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pasal 24 Dihapus.

10. Ketentuan Pasal 25 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 25

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) harus memenuhi Perizinan Berusaha dari Bupati sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (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 pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilakukan permohonan kembali PBG sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan Retribusi.

11. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 28 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

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.
- (2) Dalam hal Rencana Tata Ruang 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.

12. Di antara Pasal 35 dan Pasal 36 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 35A, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 35A

- (1) Sarana Rumah Susun harus memuat kearifan lokal.

- (2) Sarana yang memuat kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan pada:
 - a. teras bangunan; dan
 - b. gerbang masuk kawasan Rumah Susun.
- (3) Selain menerapkan kearifan lokal pada sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelaku pembangunan dapat menambah unsur kearifan lokal pada interior bangunan dan/atau eksterior bangunan.
- (4) Desain sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

13. Ketentuan Pasal 43 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 43

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran.
- (2) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.
- (3) Fungsi campuran dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama.

14. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 44 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 44

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

15. Ketentuan ayat (1) Pasal 45 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 45

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (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.

16. Ketentuan ayat (2) huruf b Pasal 47 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 47

- (1) Proses jual beli Sarusun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan PBG;
 - 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.

17. Diantara Pasal 48 dan Pasal 49 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 48A, Sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 48A

- (1) Penyerahan pertama kali Sarusun oleh Pelaku Pembangunan dilakukan dengan menyerahkan kunci setelah sertifikat laik fungsi diterbitkan.
- (2) Penyerahan pertama kali Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan penyerahan dokumen sebagai berikut :
 - a. berita acara serah terima kunci;
 - b. akta jual beli; dan
 - c. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

18. Ketentuan Pasal 51 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

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; atau
 - b. perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

19. Ketentuan Pasal 57 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 57

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Rumah Susun.
- (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 Perizinan Berusaha dari bupati sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

20. Ketentuan BAB VIII ditambahkan satu bagian yakni Bagian Ketiga, dan diantara Pasal 74 dan Pasal 75 disisipkan satu Pasal yakni Pasal 74A, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Bagian Ketiga Perizinan Berusaha Badan Hukum Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 74A

- (1) Pengelolaan Rumah Susun harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (2) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendaftarkan dan mendapatkan Perizinan Berusaha dari Bupati.
- (3) Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada Badan Hukum Pengelola Rumah Susun yang memiliki :
 - a. kompetensi manajerial pengelolaan Rumah Susun; dan
 - b. personel dengan kompetensi teknis bangunan.

- (4) Kompetensi manajerial pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.
- (5) Personel dengan kompetensi teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. tenaga ahli arsitektur;
 - b. tenaga ahli mekanikal;
 - c. tenaga ahli elektrikal; dan
 - d. tenaga ahli plambing

21. Ketentuan ayat (3) huruf b Pasal 82 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

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 PBG.
- (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.

22. Ketentuan Pasal 91 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 91

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan Rumah Susun yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2), Pasal 20, Pasal 23 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (3) 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 PBG;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM Sarusun atau SKB Sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun;
 - j. Dihapus; 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 pada aya (1) dilaksanakan dengan cara:
- a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga; dan/atau
 - e. pencabutan izin.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan besaran denda administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

23. Diantara Pasal 97 dan Pasal 98 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 97A sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 97A

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal II

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 13 Desember 2022

BUPATI BANYUMAS,

ttd

ACHMAD HUSEIN

Diundangkan di Purwokerto
pada tanggal 13 Desember 2022
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
ttd

WAHYU BUDI SAPTONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS TAHUN 2022 NOMOR 14

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS,
PROVINSI JAWA TENGAH : (14-298/2022)

Salinan sesuai dengan aslinya



ARIF ROHMAN, S.H.
Penata Tingkat I
NIP. 197505312009031002

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2022
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN 2016 TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Hak untuk memperoleh tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak setiap warga negara yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (1). Tempat mempunyai peranan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa 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.

Ketentuan mengenai Rumah Susun di Daerah selama ini diatur dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, Peraturan Daerah tersebut perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum khususnya Undang-Undang 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksananya yang mengubah sebagian regulasi terkait perizinan bangunan gedung dan penyelenggaraan rumah susun.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Cukup jelas

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Pasal 13A

Cukup jelas

Pasal 13B

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pelaku Pembangunan lain” adalah pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial untuk melakukan pembangunan Rumah Susun Umum sebagai bentuk pemenuhan kewajiban dengan tidak melepaskan tanggung jawab pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13C

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pembangunan secara bertahap” adalah kesatuan sistem rencana pembangunan Rumah Susun pada satu hamparan Tanah Bersama untuk 2 (dua) atau lebih Rumah Susun yang dilakukan dalam beberapa tahapan pembangunan, dan setiap tahapan pembangunan yang dimulai sejak perencanaan sampai dengan pembangunan selesai diberikan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun.

Misalnya pelaku pembangunan merencanakan untuk membangun kumpulan Rumah Susun dalam satu hamparan yang berjumlah 12 (dua belas) bangunan Rumah Susun dalam 3 (tiga) tahapan. Setiap tahapan akan dibangun 4 (empat) bangunan Rumah Susun. Dengan demikian maka untuk tahap pertama dengan pembangunan 4 (empat) bangunan Rumah Susun sejak perencanaan sampai dengan pembangunan selesai diberikan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun, hal ini berlaku juga untuk tahap kedua dan ketiga.

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Cukup jelas

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Angka 12

Pasal 35A

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

unsur kearifan lokal pada interior bangunan dan/atau eksterior bangunan antara lain berupa ornamen bercirikan bawor, kudi, mendoan, getuk atau batik banyumasan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 13

Pasal 43

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “fungsi bukan hunian” merupakan penunjang kehidupan bagi penghuni Rumah Susun. Misalnya tempat usaha dan gedung pertemuan.

Angka 14

Cukup jelas

Angka 15

Cukup jelas

Angka 16

Cukup jelas

Angka 17

Cukup jelas

Angka 18

Cukup jelas

Angka 19

Cukup jelas

Angka 20

Cukup jelas

Angka 21

Cukup jelas

Angka 22

Cukup jelas

Angka 23

Cukup jelas

Pasal II

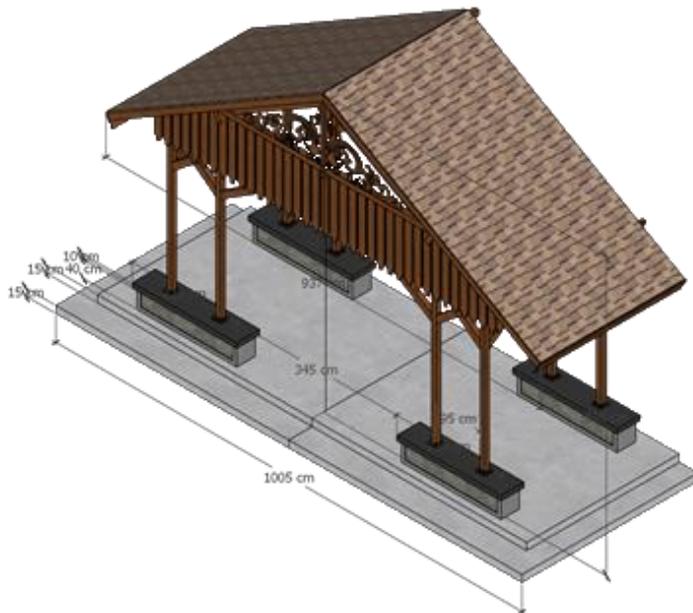
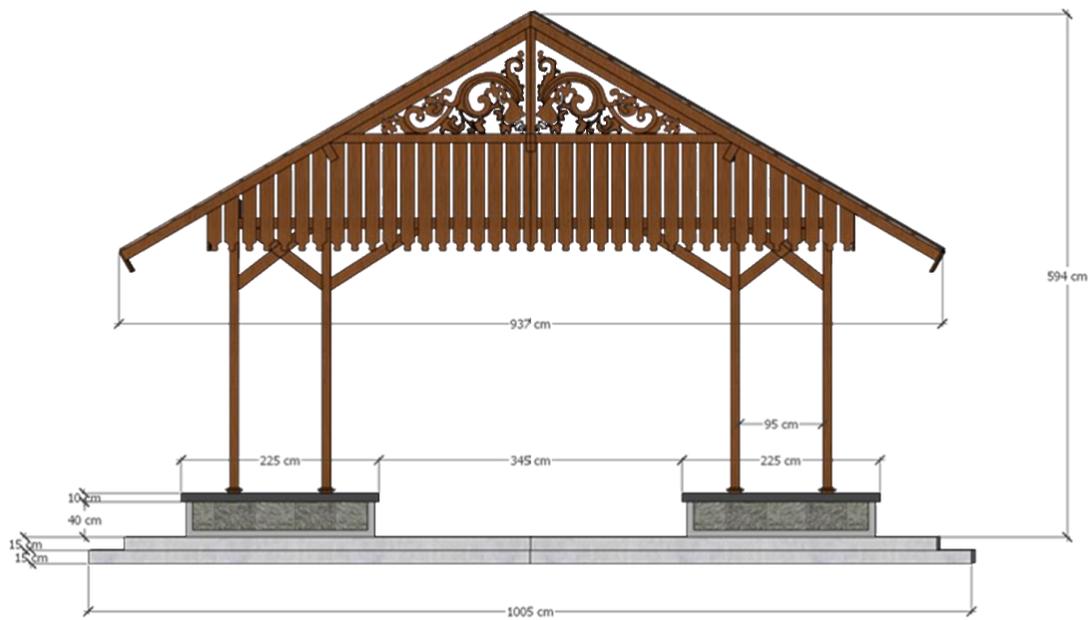
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS NOMOR 75

LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH
NOMOR 14 TAHUN 2022
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 10 TAHUN 2016
TENTANG RUMAH SUSUN

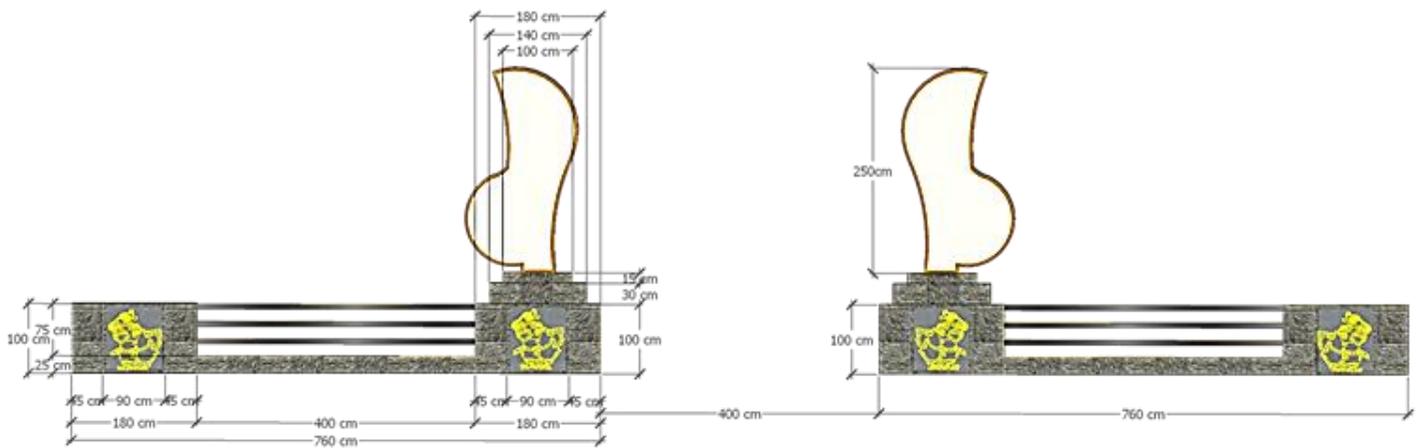
DESAIN SARANA RUMAH SUSUN

A. DETAIL GAMBAR DAN UKURAN TERAS BANGUNAN

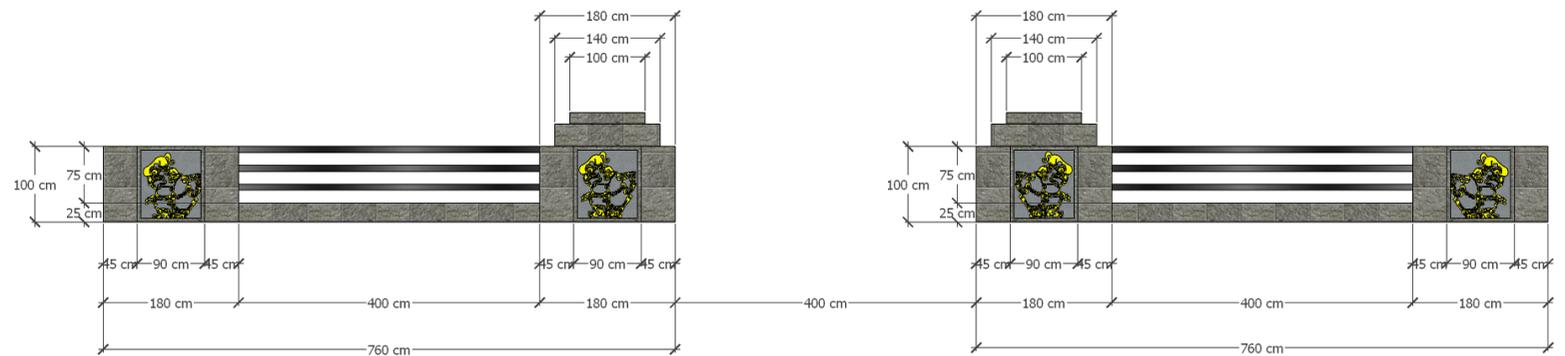


B.DETAIL GAMBAR DAN UKURAN GERBANG MASUK KAWASAN RUMAH SUSUN

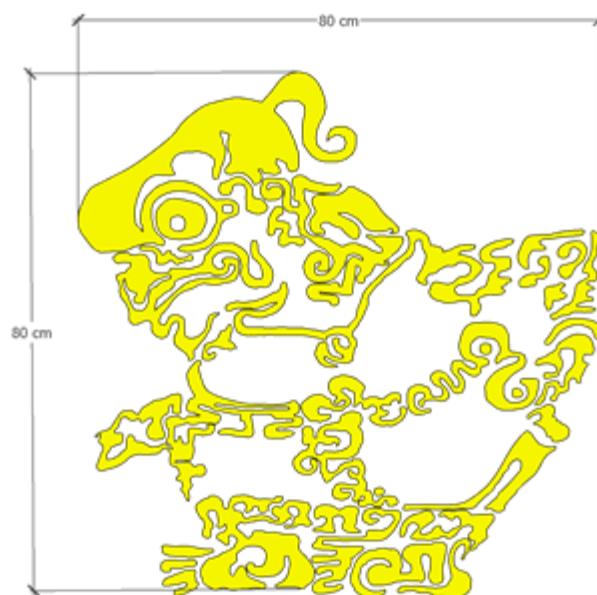
1. Desain dan Ukuran Gerbang dengan Ornamen Kudi



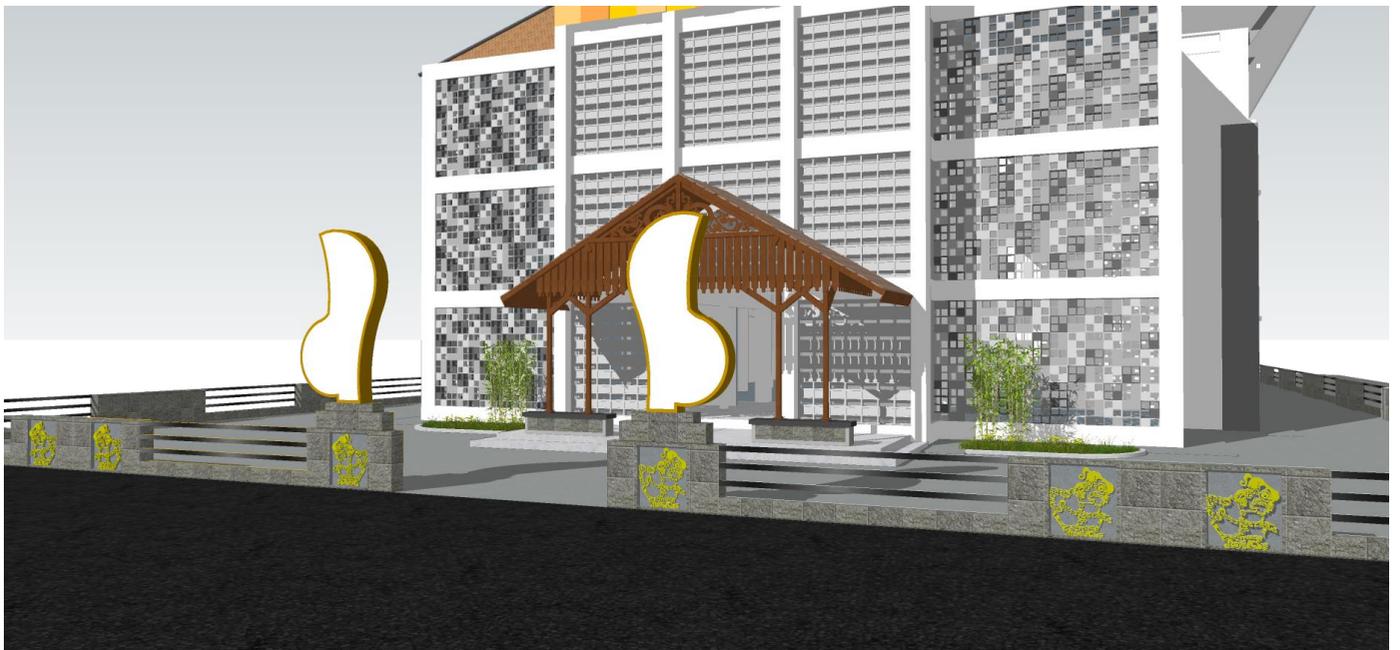
2. Desain dan Ukuran Gerbang tanpa Ornamen Kudi



3. Detail warna dan ukuran Bawor



C. IMPLEMENTASI DESAIN SARANA RUMAH SUSUN SECARA KESELURUHAN



BUPATI BANYUMAS,

ttd

ACHMAD HUSEIN