

BUPATI SUKOHARJO
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKOHARJO
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI SUKOHARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku, serta peningkatan kualitas generasi;
 - b. bahwa seiring dengan meningkatnya kebutuhan rumah tinggal maka pembangunan rumah susun menjadi salah satu upaya pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo;
 - c. bahwa dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maka Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rumah Susun perlu diganti;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang No. 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2757);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SUKOHARJO

dan

BUPATI SUKOHARJO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sukoharjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Sukoharjo.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
6. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
7. 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.
8. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
9. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
10. 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.
11. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Commented [1]: Angka 1 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Angka 2 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [2]: Angka 2 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Angka 1 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [3]: Angka 3 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Angka 7 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [4]: Angka 7 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Angka 3 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [5]: Angka 8 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Angka 4 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [6]: Angka 10 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Angka 6 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [7]: Angka 8 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

12. 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 persetujuan bangunan gedung.
13. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
14. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
15. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun 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.
16. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik Daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
17. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat 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.
18. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Sarusun umum.
19. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
20. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
21. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
22. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.

Commented [8]: Angka 5 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 9 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [9]: Angka 6 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 10 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [10]: Angka 11 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 11 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [11]: Angka 12 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 12 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [12]: Angka 13 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 13 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [13]: Angka 14 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 15 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [14]: Angka 15 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 16 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [15]: Angka 16 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 17 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [16]: Angka 17 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 18 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [17]: Angka 18 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 19 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [18]: Angka 19 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 20 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [19]: Angka 20 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 21 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [20]: Angka 21 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Angka 22 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

25. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun.
26. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
27. 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.
28. 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.

Commented [21]: Angka 23 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [22]: Angka 24 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Commented [23]: Angka 25 Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Bagian Kedua

Maksud

Pasal 2

Maksud disusunnya Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah.

Bagian Ketiga

Tujuan

Pasal 3

Penyelenggaraan 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 di Daerah;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di Daerah 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 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, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun di Daerah.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup dalam peraturan daerah ini meliputi:

- a. wewenang Pemerintah Daerah;
- b. perencanaan;
- c. jenis Rumah Susun;
- d. pembangunan;
- e. Perizinan Berusaha Badan Hukum pengelolaan Rumah Susun;
- f. penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan;
- h. peningkatan kualitas;
- i. PPPSRS;
- j. hak, kewajiban, dan larangan;
- k. penyelesaian sengketa;
- l. peran masyarakat;
- m. pembinaan; dan
- n. ketentuan pidana.

BAB III

WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

Pasal 5

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun berwenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan Daerah di bidang Rumah Susun;

- c. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun;
- d. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan Daerah, kebijakan, strategi, serta program di bidang Rumah Susun;
- e. memfasilitasi pengelolaan Bagian Bersama dan Benda Bersama Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara di Daerah;
- f. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun;
- g. memfasilitasi kerja sama antara pemerintah daerah lainnya dan Badan Hukum dalam Penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah;
- h. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- i. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan Daerah di bidang Rumah Susun; dan
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara di Daerah.

Commented [24]: Sebagai bahan diskusi di kanwil kumham

BAB IV PERENCANAAN

Pasal 6

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun di Daerah meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dan huruf c, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 7

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilaksanakan berdasarkan:

- a. kepadatan bangunan;
 - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - c. rencana tata ruang wilayah;
 - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;
 - h. konsep hunian berimbang; dan
 - i. analisis potensi kebutuhan Rumah Susun.
- (2) Pedoman perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V JENIS RUMAH SUSUN

Pasal 8

Jenis Rumah Susun meliputi:

- a. Rumah Susun Umum;
- b. Rumah Susun Khusus;
- c. Rumah Susun Negara; dan
- d. Rumah Susun Komersial.

BAB VI PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 9

Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 10

Pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan oleh Setiap Orang.

Pasal 11

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.

- (3) Rumah Susun Umum yang berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial dapat berupa:
 - a. satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama;
 - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama; atau
 - c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama.
- (4) Rumah Susun Umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial harus dalam satu Daerah.

Pasal 12

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif yang berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan perintah penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- e. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d, wajib menyediakan Rumah Susun Umum sesuai dengan perencanaan pembangunan; dan
- f. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d dan tidak menyediakan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada huruf e, dikenai pencabutan Perizinan Berusaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan untuk penyediaan Rumah Susun Umum melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.

Pasal 13

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Surat pernyataan kesanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.
- (3) Kewajiban melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk Pembangunan Rumah Susun Umum.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Umum dikonversi dalam bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaku Pembangunan harus mengajukan perhitungan konversi kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (5) Dana hasil konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diserahkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (6) Perhitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan dana kelola atau hibah yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.

Pasal 14

Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Pasal 15

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 16

- (1) Pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b, dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun Umum.
- (4) Sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pendayagunaan tanah wakaf untuk Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis dihadapan 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 atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas 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.

Commented [25]: Harus di lakukan di Kantor Pertanahan SUkoharjo atau bisa dilakukan di kantor pertanahan di Luar kabupaten sukoharjo

Bagian Kedua Penyediaan Tanah

Pasal 19

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pembangunan Rumah Susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, Pelaku Pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Pasal 20

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- c. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Komersial; dan
- d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b, dan tidak menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikenai pencabutan Perizinan Berusaha.

Pasal 21

- (1) Pembangunan Rumah Susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Persyaratan Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 22

Standar pembangunan Rumah Susun meliputi:

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

Pasal 23

- (1) Dalam membangun Rumah Susun, 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 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 24

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dikenai sanksi administratif yang berupa pencabutan PBG.

Pasal 25

- (1) Pelaku Pembangunan membuat pemisahan Rumah Susun yang wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dan wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh Bupati.

- (4) Permohonan pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah Rumah Susun selesai dibangun.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan fisik, fungsi ruang, dan fungsi bangunan pada saat pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang mengakibatkan perubahan PBG dan perubahan atas besaran Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama, harus dilakukan pengesahan perubahan Pertelaan.
- (6) Perubahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan pengesahan kembali oleh Bupati.
- (7) Pertelaan atau perubahan Pertelaan dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati setelah diterbitkan sertifikat laik fungsi.

Pasal 26

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dikenai sanksi administratif yang berupa pencabutan PBG.

Pasal 27

Pemisahan Rumah Susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan Pasal 25 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Persyaratan Administratif

Pasal 28

Dalam melakukan pembangunan Rumah Susun, Pelaku Pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:

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

Pasal 29

- (1) Pelaku Pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatan.
- (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.

Pasal 30

- (1) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dapat mengakibatkan perubahan NPP.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilakukan permohonan kembali PBG.

Pasal 31

- (1) Pembangunan Rumah Susun dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Paragraf 3
Persyaratan Teknis

Pasal 32

Persyaratan teknis pembangunan Rumah Susun terdiri atas:

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

Pasal 33

Tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Paragraf 4

Persyaratan Ekologis

Pasal 34

Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 35

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

Bagian Keempat

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 36

- (1) Pelaku Pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi pembatasan kegiatan usaha yang berupa tidak dapat melaksanakan serah terima Sarusun dan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi.

Bagian Kelima

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Lingkungan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Pelaku Pembangunan wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan acuan dalam perencanaan program pencapaian target standar pelayanan minimal yang dilakukan secara bertahap oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan target standar pelayanan minimal yang meliputi:
 - a. jenis pelayanan dasar;
 - b. indikator kinerja;
 - c. nilai standar pelayanan minimal; dan
 - d. batas waktu pencapaian.
- (6) Standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif yang berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - e. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d, wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum paling lambat 1 (satu) tahun; dan
 - f. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d, dan tidak melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum paling lambat 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada huruf e, dikenai pencabutan Perizinan Berusaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan untuk melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan

prasarana, sarana, dan utilitas umum melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.

Bagian Keenam
Pembangunan Melalui Penanaman Modal Asing

Pasal 40

Pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 41

- (1) Pelaku Pembangunan 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 42

- (1) Proses jual beli Rumah Susun 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. PBG;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 43

- (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.

BAB VII

PERIZINAN BERUSAHA BADAN HUKUM PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN

Pasal 44

- (1) Pengelolaan Rumah Susun harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan Hukum.
- (2) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh Perizinan Berusaha.
- (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.

BAB VIII

PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Sarusun

Pasal 45

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (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 dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan Sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
- (7) Tata cara pinjam pakai, sewa, atau sewa beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pemilikan Sarusun

Pasal 46

- (1) Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan hak milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan Hak Bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 47

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

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

Pasal 48

- (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 atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49

Bentuk SHM Sarusun dan SKBG Sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
 - a. hunian; atau
 - b. campuran.
- (2) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, 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.

Pasal 51

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi 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.
- (4) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah wajib mendapatkan PBG.

Pasal 52

- (1) Pihak yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (3) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. pihak yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
 - c. pihak yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - d. pihak yang mengabaikan penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c, dikenai sanksi administratif berupa denda administratif

- paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- e. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d, wajib mengganti hak kepemilikan Sarusun paling lambat 2 (dua) tahun; dan
 - f. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d, dan tidak mengganti hak kepemilikan Sarusun paling lambat 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada huruf e, dikenai pencabutan Perizinan Berusaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan untuk mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali Pemilik melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 53

Setiap Orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya

Pasal 54

- (1) Setiap Orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pemilik dan/atau Penghuni yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - c. Pemilik dan/atau Penghuni yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif yang berupa pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

Pasal 55

- (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 56

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah Daerah 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) Pewarisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit harus melampirkan:
 - a. bukti kepemilikan berupa SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (4) Perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (5) Kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum oleh MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

PENGELOLAAN

Pasal 57

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum, kecuali Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.
- (3) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha.

Pasal 58

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus milik Pemerintah Daerah dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

Pasal 59

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan Badan Hukum

Pasal 60

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRs wajib mengelola Rumah Susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik.
- (3) Pelaku Pembangunan dalam pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik Sarusun berdasarkan NPP setiap Sarusun.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan kepemilikan:
 - a. akta jual beli; dan
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (6) Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan.

Pasal 61

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa pembatasan kegiatan usaha berupa tidak dapat melaksanakan Pemasaran dan jual beli Sarusun.

Pasal 62

Pengelolaan Rumah Susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 63

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rekomendasi teknis.
- (3) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa Pemilik Sarusun.
- (4) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a. Pemilik untuk Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemilik Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, prakarsa dapat dilakukan melalui PPPSRS dan pemegang hak pengelolaan;
 - c. Pemerintah Daerah, pemilik bangunan Rumah Susun Umum sewa atau pemilik bangunan Rumah Susun Khusus; atau
 - d. Pemerintah Daerah untuk pemilik bangunan Rumah Susun Negara.
- (5) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang berasal dari Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Commented [26]: Pasal 65 UU N0 20 Tahun 2011

Pasal 64

- (1) Pemilik yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun.
- (3) Tata cara penenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Pasal 65

- (1) Peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan dalam rangka melindungi hak kepemilikan Sarusun Setiap Orang baik Pemilik atau Penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pembangunan kembali Rumah Susun.
- (3) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a. pembongkaran;
 - b. penataan; dan
 - c. pembangunan.
- (4) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus sesuai:
 - a. rencana tata ruang wilayah;
 - b. rencana program investasi dan pengembangan Rumah Susun; dan
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pasal 66

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) merupakan kewenangan Pemerintah Daerah.

Pasal 67

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) wajib:
 - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada Penghuni sekurang-

- kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
 - c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan Sarusun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pendataan terhadap Pemilik atau Penghuni.
 - (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk mengetahui kesesuaian jumlah Sarusun dengan kebutuhan hunian.

Pasal 68

- (1) Pemrakarsa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, tidak dapat melaksanakan peningkatan kualitas.

Pasal 69

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (4) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan Pelaku Pembangunan.
- (2) Kerja sama 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 dan Rumah Susun Khusus dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

Pasal 70

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

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

BAB XI

PPPSRS

Pasal 71

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.

Pasal 72

- (1) Pemilik yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
a. peringatan tertulis;
b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun; dan
c. pengenaan denda administratif.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
c. Pemilik yang mengabaikan penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan
d. Pemilik yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf c, wajib membentuk PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun.

Pasal 73

- (1) Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, Pelaku Pembangunan segera menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 74

- (1) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun; dan
 - c. pengenaan denda administratif.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dikenai sanksi administratif yang berupa penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - c. Pemilik yang mengabaikan penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada huruf b, dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan
 - d. Pemilik yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf c, wajib membentuk PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun.

Pasal 75

Tata cara mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS

Pasal 76

- (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.

BAB XII

HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 77

- (1) Setiap orang berhak untuk menghuni Sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan Rumah Susun, Setiap Orang berhak:
 - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi Rumah Susun;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan Rumah Susun;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi Rumah Susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi Rumah Susun;
 - e. membangun Rumah Susun;
 - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan Rumah Susun;
 - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan Rumah Susun;
 - h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang Rumah Susun; dan

- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan Rumah Susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 78

- (1) Setiap Orang berkewajiban menaati kebijakan, strategi, dan program pembangunan Rumah Susun yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Daerah di bidang Rumah Susun.
- (2) Setiap Orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 berkewajiban menaati ketentuan peraturan perundang-undangan Daerah di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan Rumah Susun, Setiap Orang berkewajiban:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan Rumah Susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan Rumah Susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan Rumah Susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan Rumah Susun.

Bagian Ketiga

Larangan

Pasal 79

Setiap pelaku Pembangunan Rumah Susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan Rumah Susun Umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1)

Pasal 80

Pelaku Pembangunan dilarang membuat perjanjian pengikatan jual beli:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

Pasal 81

Setiap Orang dilarang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan Rumah Susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rumah Susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan Sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama dalam pembangunan atau pengelolaan Rumah Susun.

Pasal 82

Setiap orang dilarang membangun Rumah Susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 83

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

Pasal 84

Setiap pejabat dilarang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan Rumah Susun; atau
- b. mengeluarkan PBG Rumah Susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 85

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan Sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2).

Pasal 86

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1), ayat (4), ayat (5), Pasal 65 ayat (2), ayat (3), dan Pasal 66.

BAB XIII
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 87

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

Pasal 88

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. Badan Hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. Pemerintah Daerah.

BAB XIV
PERAN MASYARAKAT

Pasal 89

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

- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan Rumah Susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan Rumah Susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan Rumah Susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
- (5) Pembentukan Forum pengembangan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV PEMBINAAN

Pasal 90

Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah.

Pasal 91

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 meliputi:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Pasal 92

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf a, merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang Rumah Susun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 93

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf b, meliputi:

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

Pasal 94

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 95

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) huruf d, meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 96

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79, Pasal 80, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, dan Pasal 86 diancam dengan pidana berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 97

Izin yang dikeluarkan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.

BAB XVIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 98

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2012 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 199), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 99

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 100

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sukoharjo
pada tanggal
BUPATI SUKOHARJO,

ETIK SURYANI

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKOHARJO
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Menurut ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian serta sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang belum dapat menghuni rumah yang layak. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan. Pembangunan Rumah Susun diharapkan mampu mendorong pembangunan Daerah yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman di Kabupaten Sukoharjo. Untuk mewujudkan penghunian Rumah Susun yang tertib administrasi, aman, nyaman, tentram, bersih lingkungan, mengurangi jumlah permukiman kumuh, dan meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah yang layak huni, perlu adanya pengaturan Rumah Susun melalui Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Zonasi Pembangunan Rumah Susun mengacu rencana tata ruang wilayah.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Wajib menyediakan Rumah Susun Umum dibuktikan dengan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menggambarkan rencana pembangunan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama" adalah satu bangunan Rumah Susun yang terdiri atas Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas satu Tanah Bersama.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama" adalah Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun secara terpisah di atas satu Tanah Bersama.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama" adalah Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun secara terpisah tidak di atas satu Tanah Bersama.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Pasal 19

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “konsolidasi tanah” adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, 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 atas 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 dikuasai oleh negara.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Bagian Bersama”, antara lain, adalah pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “koefisien lantai bangunan” adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Yang dimaksud dengan “koefisien dasar bangunan” adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, termasuk ketinggian bangunan gedung pada suatu lokasi sesuai dengan ketentuan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 32

Huruf a

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

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

Huruf b

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

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

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

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

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

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan Rumah Susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan Rumah Susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan Rumah Susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun Rumah Susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

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 pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui Pemerintah Daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM Sarusun atau SKBG Sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Huruf d

Perizinan pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui PBG.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi Sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi Rumah Susun, bentuk Sarusun, spesifikasi bangunan, harga Sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum Rumah Susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima Sarusun.

Pasal 43

Ayat (1)

Akta jual beli dibuat di hadapan notaris pejabat pembuat akta tanah untuk SHM Sarusun dan notaris untuk SKBG Sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “lembaga yang berwenang” adalah instansi atau lembaga yang telah terakreditasi untuk menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan dalam pengelolaan Rumah Susun.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pemeliharaan" adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik 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 laik 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, biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun Umum milik” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan penguasaannya dengan cara dimiliki.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rekomendasi teknis” adalah hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Rumah Susun yang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup Jelas.

Pasal 75

Cukup Jelas.

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), daerah sempadan sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Huruf b

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 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.