



WALIKOTA BANDUNG

PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG
NOMOR 06 TAHUN 2014
TENTANG
RUMAH SUSUN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak memiliki tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat maka diperlukan penyediaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. bahwa laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan perkotaan berakibat pada keterbatasan lahan bagi penyediaan perumahan di kawasan Kota Bandung, sehingga diperlukan penataan kebijakan perumahan yang diarahkan pada pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Provinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia dahulu) tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Kecil di Djawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang ...

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), *jo.* Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
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);

Dengan Persetujuan Bersama:

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANDUNG
dan
WALIKOTA BANDUNG

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 Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bandung.
3. Walikota adalah Walikota Bandung.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah SKPD di lingkungan Pemerintah Daerah.

Rumah Susun ...

5. 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.
6. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
7. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
8. 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.
9. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
10. Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya diingkat rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
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 ...

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. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
15. Pelaku Pembangunan rumah susun adalah badan hukum yang melakukan pembangunan rumah susun.
16. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.
17. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
18. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
19. 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.

20. Nilai ...

20. 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
21. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
22. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
23. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
24. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
25. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. 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.
28. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
29. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup
Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan penyelenggaraan rumah susun, meliputi:

- a. tugas dan wewenang;
- b. kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun;
- c. perencanaan;
- d. pembangunan;
- e. perizinan pembangunan Rumah Susun;
- f. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan Rumah Susun;
- h. peningkatan kualitas;
- i. pengendalian;
- j. kelembagaan;
- k. bantuan dan kemudahan;
- l. hak dan kewajiban;
- m. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- n. peran masyarakat; dan
- o. sanksi administratif.

BAB II
TUGAS DAN WEWENANG
Bagian Kesatu
Tugas Daerah
Pasal 3

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun di Daerah;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun di Daerah;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun di Daerah;
- d. melaksanakan ...

- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun di Daerah;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun di Daerah;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun di Daerah;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat;
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun; dan
- o. memfasilitasi penggunaan rumah susun umum kepada MBR dari pelaku pembangunan rumah susun komersil dari kewajiban menyediakan paling sedikit 20% untuk rumah susun umum baik di lingkungan rumah susun komersil maupun di luar lingkungan rumah susun komersil dalam wilayah Daerah.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua
Wewenang Daerah
Pasal 4

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun di Daerah;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun di Daerah;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun di Daerah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun di Daerah;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara di Daerah;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama antara Pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun di Daerah;
- i. 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;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun;
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara di Daerah;
- l. menetapkan prioritas penggunaan rumah susun umum dari pelaku pembangunan rumah susun komersial bagi MBR yang berada di lingkungan sekitar pembangunan rumah susun komersial.

BAB III
KEBIJAKAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN
Pasal 5

Kebijakan penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk:

- a. mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan melalui perumahan vertikal;
- b. memberikan jaminan terhadap MBR untuk mendapatkan perumahan dan/atau pemukiman yang sehat dan ramah lingkungan;
- c. mengoptimalkan penggunaan sumber daya tanah dalam rangka keseimbangan lingkungan di Daerah.

BAB IV
PERENCANAAN
Pasal 6

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

(4) Dalam ...

- (4) Dalam hal Daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, Walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara serta rusunawa dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (5) Perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan:
- a. kepadatan bangunan;
 - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - c. rencana rinci tata ruang;
 - d. layanan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;
 - h. konsep hunian berimbang; dan
 - i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.
- (6) Dalam rangka perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib memperhatikan kebutuhan perumahan bagi MBR.

BAB V
PEMBANGUNAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 7

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, dan huruf b, dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perseorangan atau badan.

(3) Pembangunan ...

- (3) Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan pada tanah milik Daerah melalui sewa atau kerjasama pemanfaatan barang milik daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diprioritaskan untuk kepentingan MBR.

Pasal 8

- (1) Pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan oleh orang perseorangan atau badan.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial, wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial, berdasarkan persetujuan Walikota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendistribusian rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 9

- (1) 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.
- (2) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (3) Pembangunan rumah susun dengan pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10 ...

Pasal 10

- (1) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan barang milik daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, dilakukan dengan cara kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Penyediaan Tanah

Pasal 12

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan oleh:
 - a. Daerah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
 - b. orang perseorangan atau badan untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (2) Ketentuan mengenai penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga ...

Bagian Ketiga
Perencanaan Pembangunan Rumah Susun

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan teknis bagi pembangunan rumah susun komersil wajib mencantumkan ketersediaan rumah susun umum paling kurang 20% dari total luas lantai rumah susun komersil dalam gambar uraian;
- (4) Dalam hal perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dalam satu lokasi dengan rumah susun komersil, wajib mendapatkan persetujuan Walikota.

Pasal 14

- (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;
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - d. Khusus untuk rumah susun komersial ketersediaan alokasi peruntukan rumah susun umum paling sedikit 20%.

Pasal 15 ...

Pasal 15

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Walikota.
- (5) Dalam hal gambar dan uraian rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mencantumkan peruntukan rumah susun umum paling sedikit 20% maka Walikota tidak dapat mengesahkan akta pemisahan.

Pasal 16

- (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.

Bagian Keempat ...

Bagian Keempat
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan
Rumah Susun
Pasal 17

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. areal parkir;
 - b. tempat ibadah;
 - c. tempat penampungan sementara sampah dan kebersihan lainnya;
 - d. pos keamanan;
 - e. drainase;
 - f. sistem persampahan dan air bersih; dan
 - g. prasarana umum lainnya.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pendidikan;
 - b. sarana kesehatan;
 - c. sarana peribadatan; dan
 - d. sarana olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. jaringan listrik;
 - b. jaringan gas;
 - c. jaringan telepon; dan
 - d. sistem proteksi dan penanggulangan kebakaran.

(6) Prasarana ...

- (6) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pengelolaan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) ayat (3) dan ayat (4) dapat disewakan atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun
Pasal 18

- (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 paling sedikit harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. IMB 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.
- (4) Pemerintah Daerah wajib melakukan pengawasan terhadap ketaatan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 19

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.
- (2) Perjanjian ...

(2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. kepemilikan IMB;
- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
dan
- e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 20

(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 Sertifikat Laik Fungsi, SHM sarusun atau SKBG sarusun.

BAB VI

PERIZINAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 21

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

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

Pasal 22

(1) Setiap pembangunan rumah susun dan lingkungannya dilaksanakan sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.

(2) Rencana ...

- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapatkan izin dari Walikota.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diajukan oleh pelaku pembangunan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3), terdiri dari:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. surat keterangan rencana kota;
 - c. gambar rencana arsitektur yang memuat rencana tapak, denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
 - d. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - f. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (2) Gambar rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bagi pembangunan rumah susun komersial wajib mencantumkan ketersediaan paling sedikit 20% untuk rumah susun umum;
- (3) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa atau kerjasama pemanfaatan barang milik daerah, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanahnya.

Pasal 24

- (1) Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3), terdiri dari:
 - a. tata bangunan ...

- 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.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, dengan menyusun dokumen lingkungan hidup.
- (2) Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib dilengkapi persyaratan dokumen studi lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Setiap perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), wajib mendapatkan izin dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan perubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Untuk mendapatkan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
- a. gambar ...

- a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
- b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
- c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
- d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Bagian Kedua
Prosedur Perizinan
Pasal 27

- (1) Untuk memperoleh Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun, pemohon harus menyampaikan permohonan tertulis kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilengkapi persyaratan Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VII
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Penguasaan Sarusun
Pasal 28

- (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 ...

- (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 di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun
Pasal 29

- (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 30

- (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 ...

- 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 dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 31

- (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 Dinas yang menangani bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 32

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian ...

- a. hunian; atau
- b. campuran.

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi 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.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 34

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

Pasal 35

- (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 36

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah Daerah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.

(2) Setiap ...

- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
- a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 37

- (1) Sarusun pada rumah susun milik Pemerintah Daerah dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
- a. rumah susun negara;
 - b. rumah susun umum; dan
 - c. rumah susun khusus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VIII

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Milik Pemerintah Daerah

Pasal 38

- (1) Pengelolaan rusunawa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (2) Pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kegiatan ...

- a. kegiatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
 - b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
 - c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
 - d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Daerah;
 - e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
 - f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
 - g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.
- (3) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama pengelolaan sarana prasarana rusunawa dengan pihak ketiga melalui perjanjian kerjasama pemanfaatan kekayaan daerah.

Pasal 39

- (1) Penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang memiliki identitas kependudukan Daerah yang dikategorikan sebagai MBR.
- (2) Penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah warga negara Indonesia yang:
- a. mengajukan permohonan tertulis kepada Unit Pelaksana Teknis untuk menjadi calon penghuni rusunawa; dan
 - b. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan.

(3) Penghuni ...

- (3) Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (4) Dalam hal penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak melepaskan haknya setelah diberitahu tiga kali berturut-turut, Unit Pelaksana Teknis dapat meminta bantuan kepada Satuan Polisi Pamong Praja untuk mengosongkan hunian.

Pasal 40

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan, penghunian, tarif, pengelola, penghapusan dan pengembangan gedung, pendampingan, monitoring dan evaluasi, serta pengawasan dan pengendalian diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun Milik Swasta

Pasal 41

- (1) Pengelolaan rumah susun milik swasta meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Pengelolaan rumah susun milik swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 42

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

- b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 43

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 44

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
- a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui pengelola rumah susun;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib:
- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni paling kurang 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
 - b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
 - c. memprioritaskan pemilik/penghuni lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 45 ...

Pasal 45

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.

BAB X

PENGENDALIAN

Pasal 46

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

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

Pasal 47

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XI

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 48

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

Pasal 49

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) 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.
- (5) Pembentukan PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 51

- (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

BANTUAN DAN KEMUDAHAN

Pasal 52

Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR.

Pasal 53 ...

Pasal 53

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai kemampuan keuangan Daerah.

Pasal 54

- (1) Pemerintah Daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. keringanan biaya sewa sarusun;
 - b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. sertifikasi sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XIII
HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 55

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

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 56

- (1) Setiap orang wajib mentaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, wajib mentaati ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIV

PENDANAAN RUMAH SUSUN MILIK PEMERINTAH DAERAH

Pasal 57

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun milik Pemerintah Daerah berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan ...

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

BAB XV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 59

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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 ...

- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 60

Setiap orang yang menyelenggarakan Rumah Susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (1), Pasal 17 ayat (1), Pasal 22 ayat (2), Pasal 25 ayat (2), Pasal 26 ayat (1), Pasal 33 ayat (3), Pasal 34, Pasal 42 ayat (1), Pasal 44 ayat (2), Pasal 48 ayat (1), Pasal 49 ayat (1) dan ayat (3), serta Pasal 56, dikenai sanksi administratif.

Pasal 61

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, 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 Izin Mendirikan Bangunan;
 - g. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - h. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun; atau
 - i. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

(3) Ketentuan ...

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 62

- (1) Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemenuhan kewajiban menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai yang dibangun bagi rumah susun komersial.
- (3) Pengecualian sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak berlaku bagi rumah susun komersial yang sedang dalam proses permohonan izin.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 63

Peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 64 ...

Pasal 64

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bandung.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 4 Desember 2014
WALIKOTA BANDUNG

TTD.

MOCHAMAD RIDWAN KAMIL

Diundangkan di Bandung
pada tanggal 4 Desember 2014
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG

TTD.

YOSSI IRIANTO

LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2014 NOMOR 06

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM,



H. ADIN MUKHTARUDIN, SH.,MH.
Pembina Tingkat I
NIP.19610625 198603 1 008