



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 4 TAHUN 2016**

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemanfaatan maupun perencanaan fungsi rumah susun, diatur dengan peraturan daerah;
 - b. bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan dan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat di daerah, maka perlu mengatur pembangunan dan penyelenggaraan rumah susun, dengan memperhatikan faktor sosial budaya, ekonomi dan lingkungan yang hidup dalam masyarakat;
 - c. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu adanya pengaturan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, 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 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/ Kotamadya Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
 4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5245);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
18. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 3 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 43);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri, dan Kawasan Perdagangan/ Jasa di Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 49);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
dan
BUPATI SIDOARJO

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun.

5. Penyelenggara pembangunan rumah susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang perumahan serta swadaya masyarakat yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta pemanfaatan dan pengelolaan yang berada di Kabupaten Sidoarjo.
6. Rumah Susun yang selanjutnya disebut rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama
7. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
8. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.
9. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
10. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
11. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
12. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
13. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
14. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
15. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
16. 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.

17. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
18. Sertifikat Hak Milik Sarusun 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.
19. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
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. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
22. Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
23. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
24. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
28. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah yang selanjutnya disingkat PPNS Daerah adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah rusun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. keterjangkauan dan kemudahan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;

- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keseimbangan;
- h. keterpaduan;
- i. kesehatan;
- j. kelestarian dan berkelanjutan;
- k. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- l. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Pengaturan Penyelenggaraan rumah susun bertujuan:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak, 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 termasuk kepastian hukum tentang tanah bersama.

BAB III JENIS

Pasal 4

- (1) Rumah susun berdasarkan fungsinya terdiri atas :
 - a. rumah susun hunian; dan
 - b. rumah susun campuran.
- (2) Rumah susun berdasarkan tujuan pembangunannya terdiri atas:
 - a. rumah susun umum;
 - b. rumah susun khusus;

- c. rumah susun negara; dan
- d. rumah susun komersial.

BAB IV
PEMBANGUNAN
Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (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.

Pasal 6

- (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 7

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 Bupati.

Pasal 8

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 diatur dalam Peraturan Bupati.

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 negara/daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 10

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum dapat dilaksanakan pada ayat (1) oleh perorangan/ badan mendapatkan kemudahan dan/ atau insentif dari pemerintah daerah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.
- (4) Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh orang.
- (5) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (6) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial di daerah.

Bagian Kedua
Persyaratan Pembangunan

Pasal 11

- (1) Setiap pembangunan rumah susun harus memenuhi:
 - a. persyaratan administratif
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. status hak atas tanah; dan
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (1MB).
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- 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.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mencakup keserasian budaya lokal dan keseimbangan fungsi lingkungan serta dilengkapi dengan dokumen pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 12

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. surat keterangan rencana kabupaten;
 - c. gambar rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (4) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah bukan atas nama pelaku pembangunan, maka harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah yang dibuat dihadapan Notaris

Pasal 13

- (1) Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.
- (2) Tata cara pertelaan sebagaimana ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 14

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan pengubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta pengubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta pengubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya; dan
 - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.

Bagian Ketiga
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 15

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

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

Pasal 16

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;

- b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas dan mengenai standar pelayanan minimal penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 17

- (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.
 - f. Kepastian tanah bersama.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

Pasal 18

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan 1MB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dari utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 19

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB).
- (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.

BABV
PENGUASAAN, PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Penguasaan Sarusun

Pasal 20

- (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 di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun

Pasal 21

- (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 22

- (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 bersamasesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten.
 - (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/ 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 instansi teknis kabupaten yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan 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 24

Ketentuan mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan Pasal 23 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 25

- (1) Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau campuran.
- (2) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat

- (3) (1) dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (4) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (5) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 26

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

Pasal 27

- (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.

BAB VI PENGELOLAAN

Pasal 28

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan tata cara perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 29

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

- (4) Tata cara penghitungan besamya biaya pengelolaan dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

Dalam menjalankan kewajiban pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 31

- (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) Besamya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 32

Pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Pasal 30, dan Pasal 31 dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 33

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkedudukan sebagai badan hukum.

Pasal 34

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 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 35

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 36

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

Pasal 37

Ketentuan mengenai pelaksanaan tugas sehari-hari PPPSRS dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH DAERAH Bagian Kesatu Tugas

Pasal 38

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi daerah di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/ atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun di daerah dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/ atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun di daerah;
- 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 dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Bagian Kedua Wewenang

Pasal 39

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun di daerah;
- b. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- c. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun di daerah;
- d. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun;
- e. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- f. memfasilitasi kerja sama di daerah antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- g. 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;
- h. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara di daerah.

Pasal 40

- (1) Pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus.

- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB IX
HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN
Bagian Kesatu Hak

Pasal 41

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

Bagian Kedua
Kewajiban

Pasal 42

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-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.

Bagian Ketiga Larangan

Pasal 43

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.

Pasal 44

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2).

Pasal 45

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 46

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

Pasal 47

- (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 48

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun.

BAB X PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 49

- (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 50

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB XI PENGAWASAN

Pasal 51

- (1) Pengawasan penyelenggaraan dan pembangunan rumah susun terhadap persyaratan teknis, administratif, penghunian dan pengelolaan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 52

- (1) Bupati berwenang menjatuhkan sanksi administratif atas

pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 6 ayat (1), Pasal 7 ayat (1), Pasal 10 ayat (5), Pasal 11, Pasal 12 ayat (2), Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 26, Pasal 28 ayat (3), Pasal 31 ayat (1), Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, dan Pasal 48.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; dan/atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (3) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan ancaman sanksinya lebih tinggi dari ancaman sanksi yang diatur dalam peraturan daerah ini, maka sanksi administratif yang digunakan ialah sanksi administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut pengenaan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 53

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten berwenang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran yang dikenakan ketentuan denda.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima laporan atau pengaduan tertulis dari lembaga mengenai adanya pelanggaran Peraturan Daerah, dengan menyertakan bukti-bukti pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

- g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana.

BAB XIV KETENTUAN PIDANA

Pasal 54

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun komersial dan/atau pihak lain yang tidak memenuhi ketentuan sesuai Pasal 11, 12, 13, 14, 43, 44, 45, 46, 47 dan Pasal 48, dikenakan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial dan/ atau pihak lain yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan ancaman hukumannya lebih tinggi dari ancaman pidana yang diatur dalam peraturan daerah ini, maka sanksi pidana yang digunakan ialah sanksi pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

BAB XV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 55

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

Pasal 56

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 2 Mei 2016

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
Pada tanggal 13 Juni 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO

ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2016 NOMOR 1
SERI D

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI
JAWA TIMUR NOMOR 105-4/2016.

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 4 TAHUN 2016
TENTANG
RUMAH SUSUN**

1. UMUM

Perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Perumahan bukan hanya merupakan kebutuhan hidup saja tetapi juga merupakan sarana untuk bersosialisasi dengan sesamanya dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya. Pertambahan jumlah penduduk dan semakin berkurangnya lahan untuk perumahan di daerah berpotensi mengakibatkan muncul kawasan kumuh (*slum area*), yang tentunya mengganggu pemandangan kota. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah peremajaan dengan dibangun rumah-rumah susun untuk masyarakat yang tinggal di daerah tersebut.

Dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan dayaguna dan hasilguna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

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

Peraturan daerah ini merupakan dasar bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggungjawabnya dalam penyelenggaraan rumah susun. Di samping itu juga sebagai upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas keadilan dan pemerataan" adalah agar hasil pembangunan di bidang rumah susun dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi masyarakat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas keterjangkauan dan kemudahan" adalah hasil pembangunan di bidang rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim yang kondusif dari pemerintah daerah dan setiap warga masyarakat serta keluarganya dalam memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan.

Huruf d

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

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas kemandirian dan kebersamaan" adalah penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan atas rumah susun, sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerjasama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan permukiman, khususnya di bidang rumah susun.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran serta pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas keserasian dan keseimbangan" adalah penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar wilayah, serta menerapkan persyaratan pengendalian dampak penting terhadap lingkungan untuk mendukung pembangunan berkelanjutan.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "asas keterpaduan" adalah penyelenggaraan rumah susun dengan memperhatikan keterpaduan kebijakan antar instansi dan sektor terkait.

Huruf i

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

Huruf j

Yang dimaksud dengan "asas kelestarian dan keberlanjutan" adalah penyediaan rumah susun dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan ketersediaan lahan/kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Huruf k

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

Huruf l

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

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Cukupjelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas

Pasal 10
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Pemberian insentif dan/ atau pemberian kemudahan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan, kondisi dan kemampuan Daerah dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Untuk memenuhi kewajiban penyediaan 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial, diutamakan dibangun dalam wilayah kecamatan yang sama dengan rumah susun komersial yang dibangun.

Pasal 11
Ayat(1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dokumen pengelolaan lingkungan hidup adalah dokumen yang diperlukan bagi penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan yang berdampak bagi lingkungan dalam proses perizinan. Dokumen tersebut dapat berupa AMDAL atau UKL-UPL.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

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" 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.

Pasal 17

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

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui 1MB.

Huruf e

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

Huruf f

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

- Pasal 32
Cukup jelas.
- Pasal 33
Cukup jelas.
- Pasal 34
Cukup jelas.
- Pasal 35
Cukup jelas.
- Pasal 36
Cukup jelas.
- Pasal 37
Cukup jelas.
- Pasal 38
Cukup jelas.
- Pasal 39
Cukup jelas.
- Pasal 40
Cukup jelas.
- Pasal 41
Cukup jelas.
- Pasal 42
Cukup jelas.
- Pasal 43
Cukup jelas.
- Pasal 44
Cukup jelas.
- Pasal 45
Cukup jelas.
- Pasal 46
Cukup jelas.
- Pasal 47
Cukup jelas.
- Pasal 48
Cukup jelas.
- Pasal 49
Cukup jelas.
- Pasal 50
Cukup jelas.
- Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 64