



BUPATI PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA

NOMOR 11 TAHUN 2019

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan tempat tinggal yang layak di Kabupaten Purwakarta maka dilaksanakan melalui pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);

3. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. 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);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
9. Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang

Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang – Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapakali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);

13. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2015 Nomor 10);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2012 Nomor 11);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2006 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2006 Nomor 9

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA

Dan

BUPATI PURWAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta.
2. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi

kewenangan daerah otonom.

4. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical 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.
5. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
7. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan / atau pegawai negeri, tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga.
8. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
9. 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.
10. 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.
11. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung Rumah Susun yang selanjutnya disebut SKBG Rumah Susun adalah

tanda bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun diatas barang milik Negara / Daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

12. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
13. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah susun umum.
14. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan / atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Pertelaan adalah daftar keterangan / perincian tentang suatu hal berisi penjelasan dalam bentuk uraian dan gambar yang menjelaskan batas masing – masing satuan Rumah Susun, baik batas vertikal maupun horisontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional masing – masing satuan Rumah Susun.
16. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan – satuan Rumah Susun.
17. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
18. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam

persyaratan izin bangunan.

19. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
20. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat 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.
21. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan Rumah Susun.
22. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan Rumah Susun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.
25. Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
26. 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.

27. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
28. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Pasal 2

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan rumah susun di daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) rumah susun meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

Pasal 3

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada perencanaan penyelenggaraan

pembangunan rumah susun pada tingkat Nasional dan tingkat Provinsi

Pasal 4

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b meliputi :

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

Pasal 5

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 6

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

BAB III

PERENCANAAN

Pasal 7

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi :
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan

- c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 8

Perencanaan pembangunan rumah susun 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. alternative pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
- g. layanan informasi dan komunikasi;
- h. konsep hunian berimbang; dan
- i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

BAB IV
PENGATURAN
Bagian Kesatu
Pembangunan
Pasal 10

Tahapan dalam pembangunan rumah susun meliputi :

- a. Penyediaan tanah;
- b. Persyaratan pembangunan;
- c. Sertifikat laik fungsi;
- d. Prasarana dan utilitas umum lingkungan rumah susun;
- e. Perizinan.

Paragraf Satu
Penyediaan Tanah
Pasal 11

- (1) Pembangunan rumah susun dapat dibangun atas tanah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. Hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan;
 - d. Pemanfaatan barang milik Negara/Daerah berupa tanah;
 - e. Pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan sebelum menjual rumah susun yang bersangkutan.

- (3) Pemanfaatan barang milik Negara/Daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (4) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (d) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (6) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (7) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (8) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (9) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Pasal 12

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun harus dilakukan dengan perjanjian tertulis dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang –

undangan.

- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan dikantor pertanahan.

Pasal 13

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui :
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik Negara atau barang milik Daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan sebagian tanah Negara bekas tanah terlantar; dan/atau

- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (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.

Paragraf Dua

Persyaratan Pembangunan

Pasal 15

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

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

Pasal 16

- (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 17

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 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 18

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan administrative sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a yang meliputi :

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

Pasal 19

- (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 sebagai berikut :
 - 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 vertical 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 sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1)

Pasal 20

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 21

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun 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 perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan perubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati..
- (4) Untuk mendapatkan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan :
 - a. Gambar rencana tapak beserta pengubahannya;
 - b. Gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
 - c. Gambar rencana struktur dan perhitungannya beserta pengubahannya;
 - d. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta pengubahannya;
 - e. Gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.
- (5) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai retribusi

Pasal 22

Pedoman permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya diatur dalam peraturan menteri.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 24

- (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

Pasal 25

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b terdiri atas :

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

Pasal 26

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Pasal 27

Persyaratan ekologis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c meliputi :

- a. Keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- b. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Paragraf Tiga
Sertifikat Laik Fungsi
Pasal 28

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Paragraf Empat

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah
Susun

Pasal 29

- (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, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan Bupati.

Paragraf Lima

Perizinan

Pasal 30

- (1) Pembangunan rumah susun harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut:
- a. izin lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana daerah;
 - d. gambar rencana tapak;
 - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertical dan horisontal dari sarusun;
 - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan

- h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 31

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 32

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) wajib 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 perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan :
 - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas

bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan

- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 33

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

Pasal 34

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan dan pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 23, dan Pasal 24 diatur dengan peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Penguasaan, Pemilikan, Dan Pemanfaatan

Paragraf Satu

Penguasaan

Pasal 35

- (1) Penguasaan rumah susun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sewa – beli.
- (2) Penguasaan terhadap rumah susun pada rumah susun Negara dapat dilakukan dengan cara pinjam – pakai, sewa, atau sewa – beli.

- (3) Penguasaan rumah susun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam – pakai atau sewa.
- (4) Penguasaan terhadap rumah susun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sesuai kesepakatan.
- (5) Penguasaan rumah susun dengan cara sewa – beli, pinjam pakai, atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.

Paragraf Dua

Pemilikan Rumah Susun

Pasal 36

- (1) Hak kepemilikan atas rumah susun merupakan hak milik atas rumah susun 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 37

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas rumah susun 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 rumah susun.
- (2) SHM rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :

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

Pasal 38

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan bangunan rusun diatas tanah bukan milik sendiri diterbitkan SKBG.
- (2) SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari :
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukan Sarusun yang dimiliki.
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian ha katas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh SKPD yang bertugas dan bertanggungjawab dibidang bangunan gedung.
- (4) SKBG rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dapat dijadikan jaminan utang dagang dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

- (5) SKBG rumah susun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang bertugas dan bertanggungjawab dibidang hukum.

Pasal 39

- (1) Dalam hal rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh Pemerintah belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pemilik bangunan adalah Negara melalui Departemen terkait.
- (2) Setelah rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka pemilik rumah susun sederhana sewa adalah Pemerintah Daerah.

Paragraf Tiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 40

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 41

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah daerah.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang wilayah daerah 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.

Pasal 42

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

Pasal 43

- (1) Setiap orang dapat menyewa rumah susun.
- (2) Penyewaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas rumah susun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyewaan rumah susun diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 44

- (1) Setiap orang yang memiliki rumah susun umum 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.
 - d. pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada

badan/lembaga yang ditunjuk.

- (2) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pengelolaan

Pasal 45

- (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) Pengelolaan rumah susun sewa yang dibangun oleh pemerintah dilaksanakan oleh pemerintah daerah setelah ada penyerahan pengelolaan dari Pemerintah.
- (5) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.

Pasal 46

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.

- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pasal 47

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 48

- (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 rumah susun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik rumah susun

berdasarkan NPP setiap sarusun.

Bagian Keempat
Peningkatan Kualitas
Pasal 49

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik rumah susun terhadap rumah susun yang :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 50

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 51

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan factor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 52

Pemerintah daerah berwenang menetapkan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1).

Pasal 53

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) dilakukan oleh :
 - a. pemilik satuan rumah susun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. pemerintah daerah atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS

Pasal 54

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) wajib :

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni paling sedikit 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 55

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan pelaksana

Pasal 56

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggungjawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Bagian Kelima

Kelembagaan

Pasal 57

Pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun

khusus sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah.

Pasal 58

- (1) Unit Pelaksana Teknis Daerah bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun sewa.
- (2) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis Daerah, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh SKPD yang membidangi.

Pasal 59

Ketentuan mengenai pembentukan Unit Pelaksana Teknis Daerah diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 60

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

Pasal 61

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 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 62

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 63

- (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 64

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Pendanaan dan Sistem Pembiayaan
Pasal 65

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari :

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan.

Pasal 66

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dimanfaatkan untuk mendukung :

- 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.

Pasal 67

- (1) Pemerintah daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralihan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan.

Pasal 68

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) huruf c digunakan untuk :

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan rumah susun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau
- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

BAB V

PENGENDALIAN

Pasal 69

- (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 :
- a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui :
- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 70

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui :
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 71

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni rumah susun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan didalam

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 dibidang rumah susun; dan
 - i. mengajukan gugatan perwakilan kepengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 72

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

- perundang – undangan dibidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 wajib menaati ketentuan peraturan perundangan - undangan dibidang rumah susun.
 - (3) Setiap 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.
 - (4) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
 - (5) Dalam pemisahan rumah susun, pelaku pembangunan wajib menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
 - (6) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - (7) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib :
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan dilingkungan 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 dilingkungan rumah susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan fungsi prasarana, sarana, utilitas umum lingkungan rumah susun.

BAB VII
LARANGAN
Pasal 73

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang

mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3).

Pasal 74

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB :

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. status kepemilikan tanah;
 2. kepemilikan IMB;
 3. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 4. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 5. hal yang diperjanjikan.

Pasal 75

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 76

Setiap orang dilarang membangun rumah susun diluar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 77

- (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 78

Setiap pejabat dilarang :

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 79

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan rumah susun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1).

Pasal 80

Setiap orang dilarang menghalang - halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), Pasal 41, Pasal 43, dan Pasal 44.

BAB VIII
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 81

- (1) Penyelesaian sengketa dibidang 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 dilingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa diluar 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 diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 82

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 83

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 11 ayat (2), Pasal 19 ayat (1), Pasal 22, Pasal 32 ayat (3), Pasal 33, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 45, Pasal 51 ayat (1), Pasal 63 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dikenai sanksi administratif.

Pasal 84

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM rumah susun atau SKBG rumah susun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata

cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan Bupati.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 85

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

- e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 86

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 63 dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 87

- (1) Setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada dilingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan rusun, atau mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 88

Setiap orang yang membangun rumah susun diluar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dipidana dengan pidana penjara paling lama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.

Pasal 89

Setiap pejabat yang menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun, atau mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KETENTUAN LAIN LAIN
Pasal 90

- (1) Rumah susun yang berada dalam proses serah terima dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan daerah ini.

- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Bupati. Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 91

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 92

Peraturan Bupati yang diamanahkan dalam Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 93

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

Ditetapkan di Purwakarta
pada tanggal 27 September 2019

BUPATI PURWAKARTA,

Ttd

ANNE RATNA MUSTIKA

Diundangkan di Purwakarta
pada tanggal 27 September 2019

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA,

ttd

IYUS PERMANA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 11 NOMOR 2019

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA
PROVINSI JAWA BARAT : (11/252/2019)

Purwakarta, 14 Oktober 2019

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN PURWAKARTA

DANI ABDURAHMAN