

**LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG**



NOMOR 20 TAHUN 2012

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR 20 TAHUN 2012
TENTANG
RUMAH SUSUN (RUSUN)
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BANDUNG,**

- Menimbang :
- a. bahwa ketentuan yang mengatur pelaksanaan Rumah Susun di wilayah Kabupaten Bandung telah diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009;
 - b. bahwa Peraturan Daerah tentang Rumah Susun di Kabupaten Bandung perlu disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan terbaru;
 - c. bahwa dalam upaya pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli masyarakat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun (Rusun);

Mengingat

- :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;
11. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs SEHAT);
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman;
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Pada lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

21. Peraturan Daerah Kabupaten Tingkat II Bandung Nomor VII Tahun 1986 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang melakukan Penyidikan Terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1985 Nomor 5 Seri C);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 2);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 19 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat DPRD Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 19);

26. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 20) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2011 Nomor 16);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 21);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 22 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan dan Kelurahan di Wilayah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 22);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 sampai Tahun 2027 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2008 Nomor 3).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

dan

BUPATI BANDUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN (RUSUN).**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD Menurut Azas Otonomi dan Tugas Pembantuan dengan Prinsip Otonomi Seluas-luasnya Dalam Sistem dan Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Sebagaimana Dimaksud Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

4. Kabupaten adalah Kabupaten Bandung.
5. Bupati adalah Bupati Bandung.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bandung.
7. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang dibidang penyelenggaraan, pengendalian, pengelolaan dan pengawasan Rumah Susun.
8. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang dibidang penyelenggaraan, pengendalian, pengelolaan dan pengawasan Rumah Susun.
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.

10. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
11. Rumah Susun Sederhana 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 digunakan secara terpisah.
12. Rumah Susun Sederhana Sewa 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 digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa.
13. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
14. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

15. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas jabatan dan/atau pegawai negeri.
16. Rumah susun hunian adalah rumah susun yang satu-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian.
17. Rumah susun campuran adalah rumah susun yang satu-satuannya berfungsi dan digunakan campuran sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai tempat bukan hunian.
18. Satuan rumah susun yang kemudian disebut sarusun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau bukan hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan utama.
19. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
20. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

21. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama.
22. 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.
23. Penyelenggara pembangunan adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
24. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
25. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda – beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.

26. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
27. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dan perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
28. Bagian bersama dengan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
29. Benda bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
30. Tanah bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan bangunan.

31. Nilai perbandingan proporsional, yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
32. Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
33. Hipotik adalah tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dalam dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturan dalam Undang-Undang ini.

34. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun 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.
35. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
36. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
37. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
38. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
39. Pengelola adalah badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
40. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah suatu Badan Hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
41. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
42. Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.

43. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.
44. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
45. Utilitas umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.
46. Izin layak huni adalah izin yang dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam izin Mendirikan Bangunan.

47. Penyidikan Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten Bandung yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyelidikan pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II

PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Arah Kebijakan

Pasal 2

- (1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk :
 - a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;

- b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
- c. mendorong pembangunan permukiman berkepadatan tinggi;
- d. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis, Persyaratan administratif, kelaikan fungsi, kepemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasan.

Pasal 4

Pengaturan dan pembinaan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, nyaman, 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 dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian dan kepemilikan rumah susun.

Bagian Kedua

Pembinaan

Pasal 5

Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh Bupati melalui Dinas Teknis terkait.

Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5, meliputi :
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian;
 - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas dapat melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan daerah.

- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) digunakan sebagai pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun yang meliputi :
- a. pembangunan;
 - b. penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan;
 - c. pengelolaan;
 - d. peningkatan kualitas;
 - e. kelembagaan;
 - f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pasal 8

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 9

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara :
 - a. koordinasi penyelenggaraan rumah susun;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur dan kriteria;
 - c. pelaksanaan bimbingan, supervisi dan konsultasi;
 - d. pendidikan dan pelatihan;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem, layanan informasi dan komunikasi;
 - g. pemberdayaan pemangku kepentingan rumah susun.

Bagian Ketiga

Bentuk Rumah Susun

Pasal 11

- (1) Bentuk rumah susun terdiri atas :
 - a. sederhana;
 - b. menengah;
 - c. mewah.

- (2) Bentuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada bentuk bangunan serta sarana dan prasarana yang ada pada bangunan tersebut.

Bagian Keempat
Kepemilikan

Pasal 12

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh :
- a. Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat/Daerah lainnya;
 - c. Pemerintah Daerah dan Swasta;
 - d. Swasta.
- (2) Pengelolaan dari kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur oleh Bupati.

BAB III

PERENCANAAN

Pasal 13

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

- b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun;
 - 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 dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Bandung.

Pasal 14

Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan mempertimbangkan:

- a. Kepadatan penduduk;
- b. Kepadatan bangunan;
- c. Rencana detail tata ruang;
- d. Layanan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- e. Layanan moda transportasi;
- f. Alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;

- g. Layanan informasi dan komunikasi;
- h. Konsep hunian berimbang;
- i. Analisis potensi kebutuhan rumah susun.

BAB IV PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun merupakan tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah.
- (2) Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh setiap orang atau badan hukum mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari pemerintah daerah.
- (3) Pembangunan rumah susun dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan diluar lokasi kawasan rumah susun komersial di wilayah Kabupaten Bandung.

Pasal 17

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah :

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

Pasal 18

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 17, rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dibangun dengan :

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

Bagian Kedua
Penyediaan Tanah

Pasal 19

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui :

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara atau dikuasai Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung;
- 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 Pemerintah Kabupaten Bandung;
- e. Pendayagunaan tanah wakaf;
- f. Pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar;
- g. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

BAB V

**PERSYARATAN TEKNIS DAN
ADMINISTRASI PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 20

- (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 yang berlaku.

Pasal 21

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

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

Pasal 22

- (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 rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberi kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;

- b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun;
- c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pasal 23

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 24

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 25

Dalam pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi :

- a. Status hak atas tanah;
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 26

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang telah disetujui Pemerintah Kabupaten Bandung.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
 - a. penetapan lokasi/ijin pemanfaatan tanah;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - 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 beserta pertelaannya dari satuan rumah susun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

- g. gambar rencana jaringan dan instalasi (utilitas) beserta perlengkapannya;
 - h. persyaratan lain sesuai peraturan perundang - undangan.
- (4) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.

Pasal 27

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.

Pasal 28

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan-perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah.

- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari Dinas Teknis berwenang.

Pasal 29

Tata cara permohonan dan pemberian izin serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28 diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis

Paragraf 1

Ruang

Pasal 30

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 31

- (1) Struktur bangunan rumah susun harus merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah tidak diperbolehkan diubah.

- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur harus merupakan satu kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.

Paragraf 2

Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 32

Rumah susun dilengkapi dengan :

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air;
- b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan teknis;

- e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan teknis berupa septic tank komunal disesuaikan dengan jumlah unit hunian;
- f. Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST) yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan;
- g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya ;
- h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran (bagi rumah susun untuk hunian);
- k. alat pemadam kebakaran;
- l. penangkal petir;
- m. alat/sistem alarm;
- n. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift;
- o. mushola;
- p. pos petugas pengamanan dan ketertiban;
- q. kantor pengelola.

Pasal 33

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin berfungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 3

Satuan Rumah Susun

Pasal 34

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesehatan, kenyamanan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 35

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 36

- (1) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, disamping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 dan Pasal 35, setidak-tidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.
- (2) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disediakan pada bagian bersama.

Pasal 37

- (1) Batas pemilikan satuan rumah susun harus dinyatakan secara jelas dalam rancang bangun dan gambar pelaksanaan yang berupa denah, tampak dan potongan untuk setiap satuan rumah susun dengan uraian tertulis.
- (2) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan rumah susun terhadap :
 - a. satuan rumah susun lainnya;
 - b. ruang-ruang lain di luarnya di dalam bangunan rumah susun;
 - c. tanah bersama dan atau lingkungan.

Paragraf 4

Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 38

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 39

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikooordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenyamanan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Paragraf 5

Lokasi Rumah Susun

Pasal 40

Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan peruntukannya;
- b. memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota;
- c. mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
- d. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
- e. dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6

Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 41

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 42

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas tanah bersama, segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7
Prasarana Lingkungan

Pasal 43

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.
- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Paragraf 8
Fasilitas Lingkungan

Pasal 44

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 45

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Bagian Keempat

Persyaratan Ekologis

Pasal 46

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan lingkungan.

Pasal 47

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan atau dokumen lainnya yang berupaya untuk mengkaji keseimbangan lingkungan, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Kelima
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 48

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi 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 yang berlaku.

Bagian Keenam
Pembangunan Melalui Penanaman
Modal Asing

Pasal 49

Pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI
PENGUASAAN, PEMILIKAN DAN
PEMANFAATAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 50

- (1) Penguasaan satuan rumah susun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan satuan rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap satuan rumah susun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa beli.
- (4) Penguasaan terhadap satuan rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan satuan rumah susun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

- (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) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam pakai, sewa atau sewa beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Pemilikan Satuan Rumah Susun Milik Dan Rumah Susun Komersial

Pasal 51

- (1) Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan 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 52

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan 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 Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susun.
- (2) Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun;
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

- (4) Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten Bandung.
- (5) Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 53

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik daerah berupa tanah atau wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG satuan rumah dimaksud pada rumah susun sebagaimana dimaksud 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;
 - d. pertelaan mengenai benda bersama besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh dinas teknis Kabupaten Bandung 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.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 54

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi :

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 55

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.

- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali rumah susun yang dialihfungsikan;
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat

Pemanfaatan Satuan Rumah Susun Milik dan Rumah Susun Komersial

Pasal 56

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

Pasal 57

- (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.

Bagian Kelima
Pemisahan Hak atas Satuan-satuan
Rumah Susun

Pasal 58

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan dimana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 59

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penertiban sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Pejabat yang berwenang dilampiri gambar, uraian dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 38.

- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.
- (5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 60

Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) mengikat semua pihak.

Bagian Keenam

Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 61

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya;
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketujuh

Peralihan, Pembebanan dan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 62

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
 - b. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga perhimpunan penghuni;
 - d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. Surat keterangan kematian pewaris, surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - c. Bukti kewarganegaraan ahli waris;

- d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
- e. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 63

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- b. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Bagian Kedelapan

Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 64

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dan Pasal 27 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 65

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 untuk tahap berikutnya yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 26 dan Pasal 27 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 59 ayat (4).

- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Bupati dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Bupati memberikan keputusan terakhir dan mengikat.
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 66

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.

- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan – perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada instalasi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertahanan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan Buku Tanah dan sertifikat–sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 67

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan–ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 68

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena :

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;
- d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 69

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 huruf a dan huruf b, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 70

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Penghunian Rumah Susun

Pasal 71

- (1) Setiap penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Pejabat yang berwenang.
- (3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Pasal 72

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki atau memakai atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.

- (2) Dalam hal perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional;
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 73

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pasal 74

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.

- (2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, seorang Pengawasan Pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 75

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 76

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh Pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2);
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. menyelenggarakan tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga.

Pasal 77

Tata Tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan:

- a. Undang-Undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
- c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang berlaku;
- d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 78

- (1) Setiap penghuni berhak :
 - a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib;
 - b. mendapatkan perlindungan sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - c. memilih dan dipilih menjadi anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

- (2) Setiap penghuni berkewajiban :
- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
 - c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Setiap penghuni dilarang :
- a. melakukan perbuatan yang melanggar kesusilaan serta membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
 - b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 79

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-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 daerah.
- (3) Badan hukum sebagaimana ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapat izin usaha/operasional dari Pemerintah Daerah.

Pasal 80

- (1) Dalam hal menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (2) pengelola berhak menerima sejumlah biaya.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah daerah dapat disubsidi dari APBD.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 81

- (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 ayat (1) dapat bekerjasama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 82

Pengelolaan terhadap rumah susun dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Daerah, Perhimpunan Penghuni, Badan Pengelola atau sebutan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 83

- (1) Dalam hal rumah susun dikelola oleh badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 84

Pengelola rumah susun mempunyai tugas:

- a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin pengelolaan rumah susun;
- b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- d. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pasal 85

Biaya pengelolaan rumah susun dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional.

Pasal 86

Pengelola rumah susun komersial dan rumah susun milik wajib mengasuransikan rumah susun terhadap bencana sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA OLEH PEMERINTAH DAERAH

Bagian Kesatu

Ruang Lingkup Pengelolaan

Pasal 87

Pengelolaan rumah susun sederhana sewa meliputi :

- a. pemasaran rumah susun sederhana sewa;
- b. penetapan penghuni rumah susun sederhana sewa;
- c. operasi dan pemeliharaan rumah susun sederhana sewa;

- d. administrasi dan keuangan;
- e. konsultasi dan komunikasi dengan penghuni rumah susun sederhana sewa.

Pasal 88

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal :
 - a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana/pengelola.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur oleh Bupati.

Pasal 89

- (1) Sarusun pada rumah susun daerah dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur oleh Bupati.

Bagian Kedua

Pemilik Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 90

- (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.

Bagian Ketiga
Pengelola Rumah Susun
Sederhana Sewa

Pasal 91

- (1) Pengelolaan rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah setelah ada penyerahan pengelolaan dari Pemerintah.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit kerja dan atau pengelola yang ditetapkan Bupati.
- (3) Setelah aset rumah susun sederhana sewa diserahkan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah, pengelolaan rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh lembaga yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Penetapan Penghuni
Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 92

Rumah susun sederhana sewa diperuntukkan khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan pendapatan maksimum sama dengan Upah Minimum Kabupaten (UMK) dan tinggal di lingkungan padat perkotaan.

Bagian Kelima

Persyaratan Penghuni

Pasal 93

Persyaratan untuk penghuni rumah susun sederhana sewa sekurang-kurangnya harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Belum memiliki rumah/tempat tinggal dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat;
- c. Berpenghasilan maksimum sebesar Upah Minimum Kabupaten Bandung;
- d. Sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran yang ditetapkan;
- e. Maksimal jumlah anggota keluarga 3 orang (Suami, istri dan 1 orang anak) atau 3 orang dewasa yang sejenis;
- f. Bersedia mentaati dan mematuhi tata tertib / ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.

Pasal 94

- (1) Permohonan penghunian rumah susun sederhana diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan yang telah ditetapkan.

- (2) Mekanisme pendaftaran dan penetapan penghuni diatur oleh Bupati.

Bagian Keenam Status Penghunian

Pasal 95

- (1) Status penghunian rumah susun sederhana sewa adalah sewa.
- (2) Penghunian rumah susun sederhana sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa antara pengelola dan penghuni;
- (3) Berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa oleh Pengelola;
- (4) Jangka waktu penghunian rumah susun sederhana sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang apabila memenuhi ketentuan Pasal 93.

Bagian Ketujuh Obyek dan Subyek Sewa

Pasal 96

- (1) Obyek sewa adalah setiap ruang hunian dan pemakaian fasilitas rumah susun sewa pada lingkungan rumah susun sewa tersebut.

- (2) Subyek sewa yang kemudian disebut wajib sewa adalah perorangan atau keluarga yang menempati ruang hunian dan menggunakan fasilitas rumah susun sewa .

Bagian Kedelapan

Prinsip Perhitungan Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa

Paragraf 1

Umum

Pasal 97

- (1) Terhadap penghunian rumah susun sederhana sewa yang dikelola oleh Pemerintah Daerah wajib membayar sewa rumah susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Besaran tarif sewa rumah susun dihitung dengan memperhatikan tipe/ukuran serta kelengkapan dan kualitas rumah susun sederhana sewa.
- (3) Penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan :
 - a. bentuk rumah susun sederhana sewa;
 - b. kemampuan masyarakat;
 - c. biaya pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
 - d. pengembangan penyediaan rumah susun sederhana sewa.

(4) Cara perhitungan :

Tarif Sewa Ruang Hunian ;

1. Telah diketahui kebutuhan biaya pengelolaan nyata (sebelum penyusutan) dan jumlah ruang hunian di rusunawa.
2. Telah diperkirakan rata-rata tingkat hunian yang dapat dicapai berdasarkan kajian terhadap potensi pasar/minat.
3. Sasaran penghuni telah diarahkan oleh pengambil kebijakan.

(5) Dalam hal terjadi kekurangan biaya kebutuhan pengelolaan dibandingkan dengan pendapatan sewa rumah susun maka pemerintah daerah dapat memberikan subsidi dari APBD.

(6) Prinsip penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak termasuk biaya listrik, air, gas, dan biaya-biaya lainnya.

(7) Dalam hal rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh Pemerintah telah diserahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah, tetapi belum ada penyerahan aset bangunan rumah susun sederhana sewa pada Pemerintah Daerah, untuk penetapan tarif sewa rumah susun diatur oleh Pemerintah Daerah;

Paragraf 2

Perhitungan Tarif Sewa Ruang Hunian

Pasal 98

- (1) Rumus perhitungan Tarif Dasar Sewa Ruang Hunian:

$$\text{Tarif Dasar Sewa} = \frac{\text{Kebutuhan Biaya Pengelolaan Nyata}}{\text{Rata-rata Tingkat Hunian x Jumlah Ruang Hunian x 12 bulan}}$$

Satuan Tarif Dasar Sewa (Rp/Unit/Bulan), rata-rata tingkat hunian (%), jumlah ruang hunian (unit).

- (2) Tarif Dasar Sewa adalah tarif sewa untuk ruang hunian lantai paling atas dirumah susun.
- (3) Besarnya tarif sewa rumah susun dapat diklasifikasikan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :
- Kebijakan sasaran perusahaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan variasi tingkat penghasilan (maksimum dan minimum).
 - Penerapan rasa keadilan dan keterjangkauan bagi masyarakat.
 - Berlangsungnya subsidi dari pemerintah daerah.

- (4) Struktur tarif sewa rumah susun :
- a. Lantai 5 = tarif dasar sewa
 - b. Lantai 4 = tarif dasar sewa +
(a% penambahan tarif sewa X tarif dasar sewa)
 - c. Lantai 3 = tarif dasar sewa +
(b% penambahan tarif sewa X tarif dasar sewa)
 - d. Lantai 2 = tarif dasar sewa +
(c% penambahan tarif sewa X tarif dasar sewa)

Ketentuan :

1. $a \% < b \% < c \%$.
 2. Komposisi % penambahan tarif sewa sesuai kebijakan sasaran perusahaan.
- (5) Pengaturan lebih lanjut mengenai tarif sewa rumah susun diatur oleh Bupati.

Paragraf 3

Perhitungan Tarif Sewa Ruang Usaha

Pasal 99

- (1) Telah diketahui kebutuhan biaya operasional dan pemeliharaan ruang usaha.

- (2) Telah diketahui luas lantai dasar dirumah susun untuk penempatan ruang usaha.
- (3) Sasaran pengusaha telah diarahkan oleh pengambil kebijakan.
- (4) Rumus perhitungan Tarif Dasar Sewa Ruang Usaha :

$$\text{Tarif Sewa Ruang Usaha} = \frac{\text{Kebutuhan Biaya Operasi dan Pemeliharaan}}{\text{Luas Lantai Dasar} \times 12 \text{ bulan}}$$

Satuan Tarif Sewa Ruang Usaha (Rp/m²/bulan), Kebutuhan biaya operasional dan pemeliharaan (Rp./tahun), Luas Lantai Dasar (m²).

Bagian Kesembilan

Hak Penghuni

Pasal 100

Setiap penghuni rumah susun sederhana sewa mempunyai hak :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan/memakai fasilitas barang dan benda bersama;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;

- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan umum yang kurang baik;
- e. mendapat fasilitas air bersih, penerangan, gas apabila ada jaringan gas dan jasa kebersihan;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. mendapat pengambilan uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum terpenuhi;
- i. mempunyai tempat mushola;
- j. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

**Bagian Kesepuluh
Kewajiban Penghuni**

Pasal 101

Setiap penghuni rumah susun sederhana sewa wajib :

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;

- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih, retribusi sampah dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah di tempat pembuangan sampah terpilah yang telah ditentukan secara rapih dan teratur;
- e. memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas listrik, air bersih dan fasilitas lainnya dengan sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan penghunian yang dilaksanakan pengelola secara berkala;

- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu di area parkir rusunawa yang telah ditetapkan;
- m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

Bagian Kesebelas
Tata Tertib Penghunian

Pasal 102

Penghuni harus mengikuti tata tertib penghunian sebagai berikut :

- a. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam;
- b. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika (kebersihan dan kerapihan) tempat dan lingkungan hunian masing-masing;
- c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas apabila meninggalkan tempat;
- d. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. melaporkan kepada Ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;

- g. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan renovasi yang bersifat umum;
- h. mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar bandar obat-obatan terlarang NAPZA dan melaporkan kepada pengelola/Ketua RT;
- i. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan.

Pasal 103

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. merusak fasilitas bersama yang ada di lingkungan rumah susun sederhana sewa;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya (seperti AC, online rig, radio CB dan sebagainya);

- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah bukan pada tempatnya;
- k. menyimpan atau meletakkan barang/benda 1 koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di dalam lingkungan rumah susun sederhana sewa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tissue, pembalut atau benda lain ke dalam saluran kamar mandi/WC;
- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;

- q. merubah bentuk bangunan rumah susun sewa sederhana seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas ketentuan, daya dukung lantai yang ditentukan.

Bagian Keduabelas

Hak dan Kewajiban Pengelola

Paragraf 1

Hak Pengelola

Pasal 104

Pengelola rumah susun sewa mempunyai hak sebagai berikut :

- a. menarik uang sewa, rekening air, listrik dan lainnya dari penghuni;
- b. mengenakan sanksi atas pelanggaran penghunian oleh penghuni;
- c. melaksanakan penertiban penghunian;
- d. melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila penghuni menunggak uang sewa pemakaian listrik atau air bersih;
- e. melaksanakan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni sesuai dengan peraturan yang ditetapkan;

- f. melaksanakan tindakan persuasif/penalti kepada penghuni atas pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku;
- g. melaksanakan seleksi, kontrak kerja dan pengawasan dengan mitra kerja;
- h. menyusun rencana operasi dan pemeliharaan secara terpadu;
- i. melaksanakan inspeksi reguler dan insidentil;
- j. menetapkan calon penghuni dan pemutusan kontrak penghunian.

Paragraf 2

Kewajiban Pengelola

Pasal 105

Pengelola rumah susun sederhana sewa mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. menyediakan fasilitas rumah susun sederhana sewa antara lain listrik, air bersih dan pengelolaan sampah;
- b. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen satuan rumah susun sederhana sewa;
- c. menjaga keamanan lingkungan, menempatkan tenaga satpam di komplek rumah susun sewa sederhana dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
- d. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur serta lestari;

- e. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- f. menyetorkan biaya utilitas dari penghuni kepada instansi yang terkait;
- g. memberikan penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya kepada penghuni;
- h. memberikan layanan ibadah untuk mayoritas penghuni;
- i. memberikan tempat layanan duka cita apabila ada yang meninggal dunia;
- j. menyediakan 1 unit hunian untuk hunian darurat apabila terjadi sesuatu pada unit yang ditempati penghuni;
- k. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus kontrak sewa penghunian antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan.

BAB IX

PENGENDALIAN

Pasal 106

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap :
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan;
 - 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;
 - 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 hak atas tanah;
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan Izin Mendirikan Bangunan.
- (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;
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas satuan rumah susun

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

Pasal 107

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 103 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui ;
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan;
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati.

BAB X
TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 108

- (1) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan oleh Bupati melalui Dinas Teknis.

Bagian Kedua
Tugas Pemerintah Daerah

Pasal 109

Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas :

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan strategi provinsi dan nasional;
- b. menyusun rencana program pembangunan dan pengembangan rumah susun di wilayah kabupaten bandung;

- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah tentang rumah susun;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun;
- 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 Ketiga

Wewenang Pemerintah Daerah

Pasal 110

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;

- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan

- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten.

BAB XI

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 111

- (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 daerah;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan pemerintah daerah;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;

- d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun daerah;
- e. membangun rumah susun;
- f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
- g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
- h. mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
- i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 112

- (1) Setiap orang wajib mentaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 wajib mentaati 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.

BAB XII

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 113

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun.

- (2) Pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Pendanaan

Pasal 114

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 115

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 dimanfaatkan untuk mendukung:

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

Bagian Ketiga
Sistem Pembiayaan

Paragraf 1
Umum

Pasal 116

- (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. pengerahan 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.

Paragraf 2
Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 117

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (2) huruf c digunakan untuk:

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- 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 XIII

PERAN MASYARAKAT

Pasal 118

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;

- d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur oleh Bupati.

BAB XIV
PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 119

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

Pasal 120

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 121

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 122

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (1) merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Pasal 123

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun 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 daerah.

- (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 124

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (1) wajib:

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

Pasal 125

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 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 di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan pelaksana.

Pasal 126

- (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) PPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 127

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur oleh Bupati.

BAB XV LARANGAN

Pasal 128

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2).

Pasal 129

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).

Pasal 130

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 131

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

Pasal 132

- (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 133

Setiap pejabat dilarang:

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

Pasal 134

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2).

Pasal 135

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1), Pasal 118, Pasal 119, dan Pasal 120.

BAB XV

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 136

- (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 137

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB XVI

PENYIDIKAN

Pasal 138

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan daerah ini dilaksanakan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum jika tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyidik berada di bawah koordinasi Penyidik Kepolisian Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XVII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 139

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 27, Pasal 28, Pasal 93, Pasal 48 ayat (1), Pasal 55 ayat (3) Pasal 95 ayat (3), Pasal 123 dikenai sanksi administratif.

Pasal 140

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 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 sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun;
 - 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 oleh Bupati.

BAB XVIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 141

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,00 (LimaPuluh Juta Rupiah) pencabutan izin usaha; atau pencabutan status badan hukum.
- (2) Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah tindakan pelanggaran.

BAB XIX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 142

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, menyesuaikan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 143

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;
- b. Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan peraturan ini.

Pasal 144

Peraturan pelaksanaan yang diamanatkan dalam Peraturan Daerah ini diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak peraturan daerah ini diundangkan.

Pasal 145

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya,
memerintahkan pengundangan peraturan
ini dengan penempatannya dalam
Lembaran Daerah.

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 7 Mei 2012

BUPATI BANDUNG

ttd

DADANG M. NASER

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 7 Mei 2012

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG**

ttd

SOFIAN NATAPRAWIRA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
TAHUN 2012 NOMOR 20

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM

ttd

DADE RESNA,SH

Pembina Tk. I

NIP. 19621121 199202 1 002