



## WALIKOTA SURAKARTA

### PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA

NOMOR 7 TAHUN 2011

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur pembangunan dan penyelenggaraan Rumah Susun, dengan memperhatikan faktor ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan yang hidup dalam masyarakat;
  - b. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah 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);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5245);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara;
18. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
19. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
20. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7);

21. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Nomor 8 Tahun 1993 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Tahun 1993-2013 (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Tahun 1998 Nomor 4 Seri D Nomor 4);
22. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2005 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan di Kota Surakarta (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2005 Nomor 7 Seri D Nomor 1);
23. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2006 Nomor 2 Seri D Nomor 1);
24. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kesetaraan Difabel (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2008 Nomor 2);
25. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Surakarta (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2008 Nomor 6);
26. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2008 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2009 Nomor 2);
27. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2009 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 9);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SURAKARTA

dan

WALIKOTA SURAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah 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. Walikota adalah Walikota Surakarta.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya di bidang rumah susun.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surakarta.
7. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
8. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau Swasta yang bergerak di bidang pembangunan rumah susun meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta pemanfaatan dan pengelolaan yang berada di Kota Surakarta.
9. 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.
10. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari 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.
11. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
12. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. 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.
14. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
15. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
16. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
17. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

18. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
19. Nilai Perbandingan Proporsional 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.
20. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Penghuni adalah perseorangan yang secara nyata bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
22. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
23. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun.
24. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
25. Tata Ruang adalah wujud struktur dan pola pemanfaatan ruang.
26. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah yang selanjutnya disingkat PPNS Daerah adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.

## BAB II

### ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Penyelenggaraan rumah rusun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. efisiensi dan kemanfaatan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keseimbangan;
- h. keterpaduan;
- i. keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan; dan
- j. kelestarian dan berkelanjutan.

#### Pasal 3

Pengaturan Penyelenggaraan rumah susun bertujuan:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan

permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya daerah;

- b. meningkatkan pemanfaatan ruang dan tanah di daerah perkotaan dalam menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengendalikan dampak perkembangan perumahan dan permukiman serta mengarahkan pengembangan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- d. memenuhi kebutuhan lain yang berguna bagi kehidupan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak khususnya bagi masyarakat menengah bawah dan berpenghasilan rendah;
- e. mengarahkan pertumbuhan penduduk perkotaan untuk mewujudkan keseimbangan pemenuhan tempat tinggal terutama bagi masyarakat menengah bawah dan berpenghasilan rendah;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun.

#### Pasal 4

- (1) Lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi pembangunan, pembinaan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengawasan, dan pengendalian.
- (2) Pembangunan, pemanfaatan, pengelolaan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

### BAB III

#### PEMBINAAN

#### Pasal 5

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun di daerah untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan rumah susun berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) beserta rencana rincinya dan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan:
  - a. mendorong pembangunan rumah susun untuk memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, jasa konstruksi rekayasa, dan rancang bangun yang tepat guna, serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan;

- b. mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan di daerah, dan mampu memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan bencana gempa; dan
  - c. mendorong terwujud dan dilestarikannya nilai-nilai budaya daerah dalam pembangunan rumah susun.
- (4) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## BAB IV

### PENGGUNAAN DAN PEMILIKAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 6

- (1) Penggunaan Rumah Susun terdiri dari Rumah Susun Hunian, Rumah Susun bukan hunian dan Rumah Susun penggunaan campuran.
- (2) Penentuan penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan ijin mendirikan bangunan.
- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara perubahan penggunaan rumah susun diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 7

Rumah susun dapat dimiliki oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah atau Swasta.

## BAB V

### PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 8

- (1) Setiap pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan terkait status hak atas tanah; dan
  - b. persyaratan perizinan meliputi Izin Pemanfaatan Ruang dan Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung dengan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB VI

### PERTELAAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 9

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib membuat pertelaan dan selanjutnya harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b.
- (3) Permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:
  - a. foto copy sertifikat hak atas tanah yang dilegalisasi;
  - b. foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi; dan
  - c. pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB VII

### IZIN LAIK HUNI

#### Pasal 10

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki Izin Laik Huni dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemberian Izin Laik Huni diterbitkan setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Permohonan Izin Laik Huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:
  - a. foto copy Izin Mendirikan Bangunan yang dilegalisasi;
  - b. foto copy Izin Gangguan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dilegalisasi;
  - c. rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara;
  - d. rekomendasi dari SKPD yang membidangi Pemadam Kebakaran;
  - e. rekomendasi dari SKPD yang membidangi Kesehatan; dan
  - f. rekomendasi dari SKPD yang membidangi ketenagakerjaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
  - a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;

- b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh Izin Laik Huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB VIII

### PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

#### Bagian Kesatu

#### Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun

##### Pasal 11

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana 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 12

- (1) Penyelenggara rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan 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 9 ayat (1) dan ayat (2), 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, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) serta persyaratan administratif.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin laik 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.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Walikota.

## Bagian Kedua

### Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

#### Pasal 13

- (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 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 Ketiga

### Peralihan, Pembebanan dan Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

#### Pasal 14

- (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; dan
  - 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; dan
  - e. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

#### Pasal 15

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan:

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan
- b. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

#### Bagian Keempat

#### Perubahan dan Penghapusan Hak Kepemilikan

#### Pasal 16

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan/atau hak bersama yang telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dapat dilaksanakan secara bertahap sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

#### Pasal 17

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 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 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 dalam Pasal 9 ayat (3) dan Pasal 12 ayat (4).
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan- keberatan kepada Walikota dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, Walikota 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 18

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional wajib 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 proporsionalnya.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

#### Pasal 19

- (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 20

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; dan/atau
- d. pelepasan hak secara sukarela.

#### Pasal 21

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 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 22

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

### BAB IX

#### PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 23

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni dengan pembuatan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Akta pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 24

- (1) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (3) Badan Pengelola yang dibentuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.
- (4) Badan Pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mempunyai status badan hukum dan profesional.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola rumah susun diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## Pasal 25

Ketentuan mengenai pengelolaan rumah susun sewa milik pemerintah daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## BAB X

### PENGAWASAN

## Pasal 26

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

## BAB XI

### KEMUDAHAN DAN INSENTIF

## Pasal 27

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan permukiman yang layak terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan perizinan dan insentif bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.
- (2) Penyelenggara Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memperoleh kemudahan perizinan dan insentif untuk membangun Rumah Susun harus memenuhi kriteria yang ditetapkan.
- (3) Tata cara dan kriteria pemberian kemudahan perizinan dan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

## BAB XII

### SANKSI

#### Bagian Kesatu

#### Umum

## Pasal 28

Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

## Bagian Kedua

### Sanksi Administratif

#### Pasal 29

- (1) Sanksi administratif dikenakan apabila melanggar ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1), Pasal 14 dan Pasal 15.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan untuk melakukan kegiatan tertentu;
  - c. paksaan Pemerintah;
  - d. penghentian kegiatan dan/atau pemberian fasilitas tertentu (insentif); atau
  - e. pencabutan izin.
- (3) Ketentuan lebih lanjut pengenaan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Walikota.

## Bagian Ketiga

### Sanksi Pidana

#### Pasal 30

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 10 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), dan Pasal 19 ayat (1), Pasal 23 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Selain ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikenakan ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang rumah Susun.

## BAB XIII

### KETENTUAN PENYIDIKAN

#### Pasal 31

- (1) PPNS Daerah berwenang untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam melaksanakan tugas, mempunyai wewenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya dugaan tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
  - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
  - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;

- f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik POLRI memberitahukan hal tersebut pada penuntut umum, tersangka atau keluarganya.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan tugasnya mempunyai kewajiban:
- a. menerima laporan dan pengaduan, melakukan penyidikan mengenai terjadinya pelanggaran atas Peraturan Daerah;
  - b. menyerahkan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Penyidik POLRI dalam wilayah hukum yang sama;
  - c. membuat Berita Acara setiap tindakan dalam hal:
    - 1. pemeriksaan tersangka;
    - 2. pemasukan rumah;
    - 3. penyitaan benda atau surat;
    - 4. pemeriksaan saksi; dan/atau
    - 5. pemeriksaan tempat kejadian.
  - d. membuat laporan pelaksanaan tugas kepada Walikota melalui Tim Pembina PPNS Daerah.

#### BAB XIV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 32

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surakarta  
pada tanggal 11 Agustus 2011

WALIKOTA SURAKARTA,

ttd

JOKO WIDODO

Diundangkan di Surakarta  
pada tanggal 25 November 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURAKARTA

ttd

BUDI SUHARTO

LEMBARAN DAERAH KOTA SURAKARTA TAHUN 2011 NOMOR 11

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA**  
**NOMOR 7 TAHUN 2011**  
**TENTANG**  
**RUMAH SUSUN**

**I. UMUM**

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

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

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

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

**II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1  
Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah agar hasil pembangunan dibidang rumah susun dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi masyarakat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas efisiensi dan kemanfaatan” adalah penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya lahan, teknologi bangunan, dan industri bahan bangunan untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

### Pasal 3

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “rumah susun yang layak huni dan terjangkau” adalah bangunan rumah susun yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan luas bangunan serta kesehatan penghuninya, dan dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.

Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, terpadu, terarah, terencana, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, penggunaan tanah, pemilikan hak atas rumah dan tanah, dan kemudahan prasarana serta sarana lingkungan serta memenuhi syarat baku lingkungan.

#### Huruf b

Cukup jelas

#### Huruf c

Cukup jelas

#### Huruf d

Cukup jelas

#### Huruf e

Cukup jelas

#### Huruf f

Cukup jelas

#### Huruf g

Cukup jelas

#### Huruf h

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

Cukup jelas.

### Pasal 6

- a. Yang dimaksud dengan “Rumah Susun Hunian” adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian.
- b. Yang dimaksud dengan “Rumah Susun Bukan Hunian” adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai aktivitas selain tempat tinggal atau hunian. Keberadaannya dimaksudkan untuk mendukung fungsi permukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian. Oleh karena itu, Rumah Susun non Hunian ini dimaksudkan untuk menampung kebutuhan bagi keperluan lain di luar fungsi hunian.
- c. Yang dimaksud “Rumah Susun Penggunaan Campuran” adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan campuran sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai tempat bukan hunian.

Penentuan jenis dan penggunaan rumah susun ini harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

### Pasal 7

Cukup jelas.

### Pasal 8

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Huruf a yang dimaksud status tanah adalah menyangkut status Hak atas tanah di mana rumah susun akan dibangun dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Yang dimaksud ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang tentang Bangunan Gedung; UU Tentang Rumah Susun; PP tentang Rumah Susun; Perda tentang Bangunan dan secara Pedoman Teknis yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Dipersyaratkan bagi rumah susun menggunakan lift, escalator atau sejenisnya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13  
Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan surat-surat lainnya adalah surat-surat yang diperlukan dalam proses pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan peralihan haknya.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud surat-surat lain adalah surat-surat yang diperlukan dalam proses pewarisan (Warkah).

Pasal 15

Hak Tanggungan adalah hak tanggungan sebagaimana pengertian dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud surat-surat lain adalah surat-surat yang diperlukan dalam proses pembebanan.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Cukup jelas.

Pasal 23  
Cukup jelas.

Pasal 24  
Cukup jelas.

Pasal 25  
Cukup jelas.

Pasal 26  
Cukup jelas.

Pasal 27  
Ayat (1) Yang dimaksud masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah Masyarakat berpenghasilan menengah bawah adalah kelompok masyarakat yang memiliki penghasilan di bawah suatu nilai tertentu, sebagaimana diatur oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat. Yang dimaksud pemberian kemudahan perizinan dan insentif adalah pemberian dari Pemerintah Daerah kepada penyelenggara pembangunan rumah susun antara lain dalam bentuk penyediaan sarana, prasarana, pemberian bantuan teknis dan fasilitasi, keringanan biaya dan kemudahan dalam memperoleh izin pembangunan Rumah susun.

Ayat (2) Kriteria yang harus dipenuhi oleh pengembang untuk dapat memperoleh kemudahan perizinan dan insentif untuk membangun Rumah susun, misalnya:

- a. Rumah susun yang dibangun dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang ditetapkan bersama antara Pengembang dan Pemerintah Daerah;
- b. Rumah susun yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP); dan
- c. pada lokasi rusuna disediakan fasilitas usaha dan perbelanjaan.

Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 28  
Cukup jelas.

Pasal 29  
Cukup jelas.

Pasal 30  
Cukup jelas.

Pasal 31  
Cukup jelas.

Pasal 32  
Cukup jelas.