

**BUPATI PRINGSEWU  
PROVINSI LAMPUNG**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU  
NOMOR 11 TAHUN 2021**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI PRINGSEWU,**

- Menimbang** : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapat lingkungan yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dan salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya;
- b. bahwa dalam rangka pemanfaatan ruang dalam penyediaan perumahan dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kabupaten Pringsewu, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah vertikal berupa Rumah Susun dengan tetap memperhatikan faktor sosial budaya, ekonomi, dan lingkungan;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 117 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pemerintah Daerah berwenang melaksanakan pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- Mengingat** : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pringsewu di Provinsi Lampung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4932);

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberap kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 309);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 289);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Pringsewu Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pringsewu (Lembaran Daerah Kabupaten Pringsewu Tahun 2016 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pringsewu Nomor 1 Tahun 2020 (Lembaran Daerah Kabupaten Pringsewu Tahun 2016 Nomor 1);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN PRINGSEWU**

dan

**BUPATI PRINGSEWU**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
RUMAH SUSUN.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pringsewu.
2. Bupati adalah Bupati Pringsewu.

3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas 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. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya di bidang perumahan.
7. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan, dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggungjawab.
8. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
9. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
11. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
12. Rumah Susun Komersial adalah Rumah-Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
13. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

14. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan gedung.
15. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
16. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
17. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambaran, dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional.
18. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas satuan Sarusun, 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. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
20. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
21. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
22. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.

23. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli, sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Sarusun umum.
24. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintahan yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
25. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
26. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
28. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik.
29. Pengelola adalah suatu Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
30. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnyadisingkat PPSRS adalah BadanHukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni.
31. Hari adalah hari kerja.

## BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

### Bagian Kesatu Asas

#### Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun di Daerah dengan berasaskan:

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

## Bagian Kedua Tujuan

### Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

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

## Bagian Ketiga Ruang Lingkup

### Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan Peraturan Daerah inmeliputi:

- a. asas, tujuan, dan ruang lingkup;
- b. kebijakan dan jenis rumah susun;
- c. perencanaan;
- d. penyediaan rumah susun umum;
- e. standar pembangunan rumah susun;
- f. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan;

- h. peningkatan kualitas;
- i. pengendalian;
- j. kelembagaan;
- k. ketentuan peralihan; dan
- n. ketentuan penutup.

### BAB III KEBIJAKAN DAN JENIS RUMAH SUSUN

#### Bagian Kesatu Kebijakan

##### Pasal 5

Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah diarahkan untuk:

- a. mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- b. mendukung konsep tata ruang Daerah dengan pengembangan Daerah perkotaan ke arah vertikal, serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
- c. meningkatkan penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
- d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun; dan
- e. menjamin perlindungan, pengelolaan, dan pemanfaatan Bagian Bersama, serta Benda Bersama yang adil.

#### Bagian Kedua Jenis Rumah Susun

##### Pasal 6

Jenis Rumah Susun terdiri atas:

- a. rumah susun umum;
- b. rumah susun khusus;
- c. rumah susun negara; dan
- d. rumah susun komersial.

### BAB IV PERENCANAAN

##### Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah Daerah.



- (2) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki akses terhadap sistem transportasi publik dan dukungan pelayanan utilitas umum.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana. dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

## BAB V PENYEDIAAN RUMAH SUSUN UMUM

### Pasal 8

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.
- (3) Rumah Susun Umum yang berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial dapat berupa:
  - a. satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama;
  - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama; atau
  - c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama.
- (4) Rumah Susun Umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial harus dalam wilayah Daerah.

### Pasal 9

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.

### Pasal 10

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum yang menjadi kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dikerjasamakan dengan Pelaku Pembangunan lain tanpa mengalihkan tanggung jawab Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial.

- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama dengan akta otentik.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilampirkan pada saat Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial mengajukan permohonan PBG kepada Pemerintah Daerah.

#### Pasal 11

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.
- (2) Pembangunan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari mulai perencanaan sampai pada penyelesaian pembangunan Rumah Susun wajib dilaksanakan paling lama 3 (tiga) tahun.

#### Pasal 12

Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:

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

#### Pasal 13

- (1) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:
  - a. pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah; atau
  - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (4) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun Umum.

## BAB VI STANDAR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

### Pasal 14

- (1) Pelaku Pembangunan dalam membangun Rumah Susun harus mengikuti standar pembangunan Rumah Susun.
- (2) Standar pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan administratif;
  - b. persyaratan teknis; dan
  - c. persyaratan ekologis.
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. status hak atas tanah; dan
  - b. PBG.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
  - b. keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (6) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VII PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

### Bagian Kesatu Penguasaan Sarusun

#### Pasal 15

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap Sarusun pada Rumah Susun Negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa, atau sewa beli.

- (4) Penguasaan terhadap Sarusun pada Rumah Susun Komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan Sarusun dengan cara dimiliki, sewa beli, pinjam pakai, atau disewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Pemilikan Sarusun

Pasal 16

- (1) Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan hak milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 17

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atastanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atastanah Negara, hak guna bangunan, atau hak pakai di atastanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun.
- (2) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi Setiap Orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
  - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan di Daerah.
- (5) SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik Daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG Sarusun.

- (2) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a. salinan buku bangunan gedung;
  - b. salinan surat perjanjian sewa tanah;
  - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
  - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi bangunan gedung.
- (4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang membidangi hukum.

Bagian Ketiga  
Pemanfaatan Rumah Susun

Paragraf 1  
Umum

Pasal 19

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; dan
- b. campuran.

Pasal 20

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi bukan hunian atau campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali pemilik Sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun.

Paragraf 2  
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 21

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan paling sedikit harus memiliki:
  - a. kepastian peruntukan ruang;
  - b. kepastian hak atas tanah;
  - c. kepastian status penguasaan Rumah Susun;
  - d. perizinan pembangunan Rumah Susun; dan
  - e. jaminan atas pembangunan Rumah Susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh Pelaku Pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Proses jual beli Sarusun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris.
- (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. kepemilikan PBG;
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mencakup:
  - a. hak dan kewajiban Pelaku Pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
  - b. penetapan harga Sarusun; dan
  - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.

- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 23

- (1) Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan Rumah Susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli.
- (2) Pembangunan Rumah Susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila telah diterbitkan:
  - a. sertifikat laik fungsi; dan
  - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

#### Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

#### Pasal 24

Setiap Orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.

#### Pasal 25

- (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; atau
  - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun Umum dan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 26

- (1) Sarusun pada Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus dapat disewa oleh orang perseorangan atau kelompok.

- (2) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa Sarusun Umum yang memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk kelompok MBR dengan perhitungan besaran tarif sewa Sarusun oleh pengelola paling banyak  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) dari upah minimum Daerah.
- (3) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa Sarusun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk kelompok MBR dengan tarif sewa khusus.
- (4) Besaran tarif sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk biaya pemasangan listrik, air, gas, dan biaya lainnya.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak, kewajiban, tata tertib, dan pengelolaan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB VIII PENGELOLAAN

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 27

Pengelolaan Rumah Susun terdiri atas:

- a. rumah susun milik; dan
- b. rumah susun sewa.

### Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun Milik

#### Pasal 28

- (1) Pengelolaan rumah susun milik meliputi kegiatan:
  - a. operasional;
  - b. pemeliharaan; dan
  - c. perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.

#### Pasal 29

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.



- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Khusus milik Pemerintah Daerah dapat disubsidi oleh Pemerintah Daerah sesuai kemampuan keuangan Daerah.
- (4) Biaya pengelolaan Rumah Susun Negara dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (5) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

#### Pasal 30

- (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 terhitung sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik.
- (3) Pelaku Pembangunan dalam pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik Sarusun berdasarkan NPP setiap Sarusun.

#### Bagian Ketiga Pengelolaan Rumah Susun Sewa

#### Pasal 31

- (1) Pengelolaan rumah susun sewa meliputi kegiatan:
  - a. operasional;
  - b. pemeliharaan; dan
  - c. perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.

## Pasal 32

Pengelolaan Rumah Susun Sewa meliputi:

- a. pemanfaatan bangunan Rumah Susun sewa yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran Penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa, serta hak, kewajiban, dan larangan Penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan, dan pelaporan, serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban, dan larangan badan pengelola, serta peran Pemerintah Daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan Rumah Susun sewa;
- f. pendampingan, monitoring, dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rumah Susun sewa.

## Pasal 33

- (1) Pemeliharaan Rumah Susun sewa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum, agar Rumah Susun tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan Rumah Susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Pengelola yang melakukan pengelolaan bangunan Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis yang ditetapkan oleh Bupati.

## Pasal 34

- (1) Sumber pendapatan untuk kegiatan pengelolaan Rumah Susun sewa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa Sarusun, biaya denda, hibah, bunga bank, dan/atau usaha lain yang sah.
- (2) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. ruang untuk kepentingan komersial; dan
  - b. prasarana, sarana dan utilitas umum.

- (3) Pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Pengelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 35

- (1) Pemerintah Daerah berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rumah Susun sewa.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau Badan Hukum yang mengelola Rumah Susun sewa.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan pemerintahan lain dalam pengelolaan Rumah Susun sewa, serta pengendalian tarif sewa.

#### Pasal 36

- (1) Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rumah Susun Sewa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan Rumah Susun Sewa didaftarkan sebagai barang milik Daerah oleh kuasa pengguna barang milik Daerah.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rumah Susun Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada Badan Pengelola dan Penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan Rumah Susun sewa, serta keamanan dan ketertiban.
- (3) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan Rumah Susun sewa.
- (4) Peran serta Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada Badan Pengelola.
- (5) Apabila peran serta Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mendapat tanggapan, maka Penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset kelola sementara.

### BAB IX PENINGKATAN KUALITAS

#### Pasal 37

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pelaku Pembangunan yang ditunjuk oleh Pemilik.
  - (3) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pembangunan kembali Rumah Susun.
  - (4) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
    - a. pembongkaran;
    - b. penataan; dan
    - c. pembangunan.
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 38

- (1) Peningkatan kualitas oleh Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan Pemilik atau Penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Kepentingan Pemilik atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyediaan hunian sementara pada masa pembongkaran, penataan, dan pembangunan, serta memberikan jaminan permukiman kembali setelah selesai pembangunan kembali.
- (3) Pemerintah Daerah melindungi kepentingan Pemilik atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas dan bentuk perlindungan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB X PENGENDALIAN

#### Pasal 39

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
  - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan melalui penilaian terhadap:
- a. kesesuaian jumlah dan jenis;
  - b. kesesuaian zonasi;
  - c. kesesuaian lokasi; dan
  - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan terhadap:
- a. bukti penguasaan atas tanah; dan
  - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan PBG.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan melalui:
- a. pemberian sertifikat laik fungsi; dan
  - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas Sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan melalui:
- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
  - b. pengawasan terhadap pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

#### Pasal 40

- (1) Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
- a. perizinan;
  - b. pemeriksaan; dan
  - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI  
KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu  
Badan Pengelola

Pasal 41

- (1) Pengelola Rumah Susun mempunyai tugas:
  - a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan Rumah Susun;
  - b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, dan perbaikan Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan Penghuni, serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya; dan
  - d. melaporkan secara berkala kepada PPPSRS atau Pemilik, disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengasuransikan Rumah Susun terhadap kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
PPPSRS

Pasal 42

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan para Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.
- (4) Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memberikan kuasa kepada Penghuni untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (5) Kuasa dari Pemilik kepada Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan terbatas dalam hal penghunian.

Pasal 43

- (1) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.

- (3) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:
  - a. ketua;
  - b. sekretaris;
  - c. bendahara; dan
  - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.
- (4) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.
- (5) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki masa kepengurusan 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
- (6) Masa jabatan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan.

#### Pasal 44

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Ketiga Unit Pelaksana Teknis

#### Pasal 45

Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) mengelola Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus sewa.

#### Pasal 46

Pembentukan Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun sewa difasilitasi oleh Bupati berkoordinasi dengan Kementerian yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

#### Pasal 47

- (1) Unit Pelaksana Teknis bertugas melakukan pengelolaan Rumah Susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian, serta kelangsungan umur bangunan Rumah Susun sewa.

- (2) Sebelum terbentuknya Unit pelaksana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima Rumah Susun sewa melalui penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Unit Pelaksana Teknis wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada Pemilik.

## BAB XII LARANGAN DAN SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 48

- (1) Setiap Orang dilarang:
  - a. menyewakan Sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS; dan
  - b. menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun yang tidak sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap Orang atau Badan Hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), Pasal 10 ayat (3), Pasal 11 ayat (2), Pasal 20 ayat (3), Pasal 24, Pasal 30, Pasal 37 ayat (1), Pasal 41 ayat (2), Pasal 41 ayat (1), ayat (2), ayat (5), dan ayat (6), dikenakan sanksi administratif.

### Pasal 49

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 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. pencabutan PBG;
  - f. pencabutan sertifikat laik fungsi;
  - g. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
  - h. perintah pembongkaran bangunan rumah Susun;
  - i. denda administratif; dan/atau
  - j. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.



- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan.
- (4) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penegakan Peraturan Daerah dan penyelenggaraan ketertiban umum di Daerah.

#### Pasal 50

Unit Pelaksana Teknis yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3) dikenakan sanksi berupa teguran tertulis.

### BAB XIII KETENTUAN PENYIDIKAN

#### Pasal 51

- (1) Selain Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberikan wewenang untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
  - b. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
  - c. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan vahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - d. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;

- e. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen;
  - f. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
  - g. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - h. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - i. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan penyidik Pegawai Negeri Sipil melakukan koordinasi dengan Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menyampaikan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum melalui Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.

## BAB IX KETENTUAN PIDANA

### Pasal 52

Setiap orang atau Badan yang melanggar ketentuan dalam Pasal 48 diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

## BAB X KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 53

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

Pasal 54

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pringsewu  
pada tanggal 28 September 2021  
BUPATI PRINGSEWU,

**dto**

SUJADI

Diundangkan di Pringsewu  
pada tanggal 28 September 2021  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU,

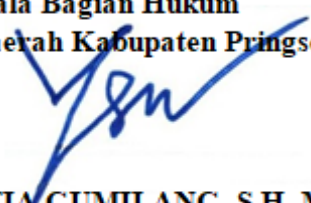
**dto**

HERI ISWAHYUDI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU TAHUN 2021 NOMOR 163

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU  
PROVINSI LAMPUNG NOMOR 07/1190/PRS/2021

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kabupaten Pringsewu,

  
PUTRA ADITIA GUMILANG.,S.H.,M.H  
Penata Tingkat I / III.d  
NIP. 19870212 201001 1 005

PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU  
NOMORTAHUN 2021

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

I. UMUM

Sampai dengan saat ini, Kabupaten Pringsewu belum memiliki perangkat kebijakan di bidang pengelolaan rumah susun di Daerah. Penyelenggaraan Rumah Susun di Kabupaten Pringsewu adalah untuk menjamin ketersediaan hunian di Kabupaten Pringsewu, sebagai salah satu pelaksanaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan kebutuhan dasar berupa tempat tinggal.

Pengelolaan rumah susun dilakukan terhadap bangunan rumah susun yang merupakan barang milik daerah yang merupakan rumah susun yang penguasaan satuan rumah susunnya dengan cara sewa. Bangunan Rusunawa Kabupaten Pringsewu terdiri atas satuan rumah susun dan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh pengelola yang dibentuk oleh pemerintah daerah.

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama. Kabupaten Pringsewu yang semakin berkembang sebagai salah satu kabupaten penyangga (*hinterland*) bagi Kota Bandar Lampung dan daerah perlintasan menuju Kota Agung dan kota lain di wilayah barat Provinsi Lampung, sehingga Pringsewu menjadi pilihan bagi warga untuk membangun hunian, sehingga pembangunan perumahan akan semakin banyak dan memerlukan perencanaan yang terintegrasi dan berkesinambungan.

Kabupaten Pringsewu sebagai kota perdagangan dan jasa juga membutuhkan hunian yang layak dan terpadu. Sementara itu, sampai saat ini, Kabupaten Pringsewu belum memiliki kebijakan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman yang komprehensif. Terkait masalah ketersediaan hunian yang cukup bagi penduduk di Kabupaten Pringsewu, salah satu solusi penanganan masalah perumahan dan permukiman terutama di daerah padat penduduk adalah dengan membangun perumahan sederhana secara vertikal atau yang biasa kita sebut dengan rumah susun sewa (Rusunawa). Pembangunan rumah hunian secara vertikal ini diharapkan mampu menjadi salah satu alternatif rumah hunian untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang

semakin tinggi, dengan mengedepankan efisiensi lahan tanah di perkotaan yang semakin menipis.

Pengaturan mengenai Pengelolaan Rumah Susun di Kabupaten Pringsewu akan membawa dampak bagi kehidupan bermasyarakat dan keuangan daerah. Adanya pengaturan terkait kewajiban dan tanggung jawab masyarakat dan pemerintah akan memberikan dampak pada aspek kehidupan masyarakat, antara lain: Meningkatnya pemahaman masyarakat akan fungsi Rumah Susun; Adanya kepastian hukum terkait pengelolaan Rusunawa; Pengelolaan Rusunawa ke depannya akan lebih terarah dan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat; terdapat pengaturan tentang Rumah Susun di Daerah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah beberapa ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun membawa implikasi penerapan sistem baru dalam pengelolaan Rumah Susun yang akan diatur dalam peraturan Daerah. Dinamika pengaturan tentang rumah susun di Daerah perlu diakomodir dalam pengaturan di tingkat daerah dalam bentuk Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Pringsewu tentang Rumah Susun merupakan wujud dari peran Pemerintah Daerah di dalam memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal melalui peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar ini dilaksanakan dalam rangka memajukan kesejahteraan umum, mewujudkan keadilan sosial, serta melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui Rumah Susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan termasuk di dalamnya bagi MBR, sehingga perlu membentuk peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas.

### Pasal 2

Cukup Jelas.

### Pasal 3

Cukup Jelas.

### Pasal 4

Cukup Jelas.

Pasal 5  
Cukup Jelas.

Pasal 6  
Cukup Jelas.

Pasal 7  
Cukup Jelas.

Pasal 8  
Cukup Jelas.

Pasal 9  
Cukup Jelas.

Pasal 10  
Cukup Jelas.

Pasal 11  
Cukup Jelas.

Pasal 12  
Huruf a  
Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Huruf b  
hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah milik negara, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Huruf c  
hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan adalah hak atas tanah, yang haknya hanya mempergunakan tanah, tidak dapat dialihkan, dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 13  
Cukup Jelas.

Pasal 14  
Cukup Jelas.

Pasal 15  
Cukup Jelas.

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  
Cukup Jelas.

Pasal 28  
Cukup Jelas.

Pasal 29  
Cukup Jelas.

Pasal 30  
Cukup Jelas.

Pasal 31  
Cukup Jelas.

Pasal 32  
Huruf a  
Cukup Jelas.

Huruf b  
Cukup Jelas.

Huruf c  
Cukup Jelas.

Huruf d  
Cukup Jelas.

Huruf e  
Yang dimaksud dengan penghapusan bangunan Rumah Susun sewa adalah tindakan penghapus barang/asset dari daftar barang dengan menerbitkan pernyataan pemilik rumah susun

sewa bahwa rumah susun yang dimaksud bukan merupakan barang/asset pemilik lagi.

Yang dimaksud dengan pengembangan bangunan Rumah Susun sewa adalah kegiatan pengembangan rumah susun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa mengubah fungsinya sebagai rumah susun.

Pasal 33  
Cukup Jelas.

Pasal 34  
Cukup Jelas.

Pasal 35  
Cukup Jelas.

Pasal 36  
Cukup Jelas.

Pasal 37  
Cukup Jelas.

Pasal 38  
Cukup Jelas.

Pasal 39  
Cukup Jelas.

Pasal 40  
Cukup Jelas.

Pasal 41  
Cukup Jelas.

Pasal 42  
Cukup Jelas.

Pasal 43  
Cukup Jelas.

Pasal 44  
Cukup Jelas.

Pasal 45  
Cukup Jelas.

Pasal 46  
Cukup Jelas.

Pasal 47  
Cukup Jelas.

Pasal 48  
Cukup Jelas.



Pasal 49  
Cukup Jelas.

Pasal 50  
Cukup Jelas.

Pasal 51  
Cukup Jelas.

Pasal 52  
Cukup Jelas.

Pasal 53  
Cukup Jelas.

Pasal 54  
Cukup Jelas.

Pasal 55  
Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PRINGSEWU TAHUN  
2021 NOMOR