



BUPATI BANTUL

DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL
NOMOR 15 TAHUN 2019
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BANTUL,

- Menimbang :
- a. bahwa tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar dan mempunyai peranan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian masyarakat serta sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, mempunyai jati diri, mandiri, dan produktif;
 - b. bahwa kebutuhan perumahan yang semakin meningkat dan keterbatasan lahan di wilayah Kabupaten Bantul memerlukan alternatif bentuk perumahan yang lebih efektif dan efisien dalam pemanfaatan ruang;
 - c. bahwa pengaturan mengenai Rumah Susun di tingkat nasional dan provinsi belum secara lengkap mengatasi permasalahan yang ada di Kabupaten Bantul;
 - 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 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Djawa Tengah/Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

2. 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.
3. 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.
4. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
5. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
6. 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.
7. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
8. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
9. Tanah Desa adalah tanah yang asal usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak anggaduh, yang jenisnya terdiri dari tanah kas desa, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum.
10. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun.

11. 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.
12. 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.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Sarusun Umum.
14. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
16. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
17. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
18. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
19. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
20. Daerah adalah Kabupaten Bantul;
21. Bupati adalah Bupati Bantul.
22. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
23. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

Pasal 2

Penyelenggaraan Rumah Susun bertujuan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan hunian yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat;

- b. mewujudkan Rumah Susun layak huni dan terjangkau;
- c. mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah;
- e. menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan permukiman; dan
- f. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun.

BAB II

JENIS

Pasal 3

Jenis Rumah Susun terdiri atas Rumah Susun:

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

BAB III

PEMBINAAN

Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk melaksanakan pembinaan atas Penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IV

PERENCANAAN

Pasal 5

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun.

- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah, dan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- (4) Dalam hal Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi belum ditetapkan, penerbitan perizinan dan pemanfaatan ruang dapat menggunakan dasar dokumen kajian Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pembangunan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB V
PEMBANGUNAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Pembangunan Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal pembangunan Rumah Susun dilakukan di atas tanah dengan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan sebelum menjual Sarusun wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pelaku pembangunan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi administratif.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif;
 - c. pencabutan IMB; atau

- g. pencabutan izin usaha.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 7

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah;
- b. pendayagunaan tanah wakaf; atau
- c. pemanfaatan Tanah Desa.

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus jelas kepemilikannya dan telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun Umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Pemanfaatan tanah desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c, harus mendapatkan izin dari Kasultanan.
- (2) Untuk mendapatkan izin dari Kasultanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kalurahan menyampaikan surat permohonan izin pelepasan Tanah Desa kepada Gubernur melalui Bupati dengan tembusan kepada Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Pasal 11

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua

Rumah Susun Umum Dan Rumah Susun Khusus

Pasal 12

- (1) Rumah Susun Umum dapat dibangun oleh:
 - a. Pemerintah;
 - b. Pemerintah Daerah;

- c. Setiap orang;
 - d. lembaga nirlaba; atau
 - e. badan usaha.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- g. Rumah Susun Umum Milik; atau
 - h. Rumah Susun Umum Sewa.

Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan terhadap setiap orang yang membangun Rumah Susun Umum.
- (2) Kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- i. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - j. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah; dan/atau
 - k. fasilitasi dalam proses perizinan.

Pasal 14

- (1) Pembangunan Rumah Susun Khusus dapat dilaksanakan oleh:
- a. Pemerintah;
 - b. Pemerintah daerah; atau
 - c. lembaga nirlaba dan badan usaha.
- (2) Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Rumah Susun Sewa.

Bagian Ketiga

Rumah Susun Komersial

Pasal 15

- (1) Setiap orang dapat membangun Rumah Susun Komersial.
- (2) Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan di luar lokasi kawasan Rumah Susun Komersial sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, dan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

- (4) Dalam hal Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi belum ditetapkan, penerbitan perizinan dan pemanfaatan ruang dapat menggunakan dasar dokumen kajian Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- (5) Penyediaan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) perizinannya harus diajukan secara bersamaan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban penyediaan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Setiap pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial yang tidak menyediakan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB; atau
 - g. pencabutan izin usaha.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Persyaratan Pembangunan

Pasal 17

- (1) Pembangunan Rumah Susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.

- (2) Pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. administrasi;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (3) Persyaratan pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, meliputi:

- a. status hak atas tanah; dan
- b. izin mendirikan bangunan.

Pasal 19

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pelaku pembangunan mengajukan permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melampirkan persyaratan, sebagai berikut:
 - a. izin prinsip atau surat penunjukan penggunaan lahan;
 - b. izin lokasi atau izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - c. fotocopy sertifikat hak atas tanah;
 - d. surat keterangan rencana daerah;
 - e. gambar rencana tapak/ *site plan*;
 - f. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan Rumah Susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari Sarusun;
 - g. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - h. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - i. gambar rencana utilitas umum, sarana lingkungan, dan instalasi beserta perlengkapannya.

- (4) Dalam hal Rumah Susun dibangun diatas tanah dengan cara sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah.

Pasal 20

- (1) Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari Bupati tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.
- (2) Dalam pelaksanaan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat mendelegasikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Setiap pelaku pembangunan yang mendapatkan izin dan tidak meminta pengesahan dari Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif;
 - c. pencabutan IMB; atau
 - d. pencabutan izin usaha.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 21

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari Bupati.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan pengubahan dengan melampirkan:

- a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
- b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
- c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
- d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 22

- (1) Setiap pengubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan Rumah Susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau pengubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi Rumah Susun harus mendapat izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi Rumah Susun harus mendapat pengesahan dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan dan pemberian izin serta tata cara permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, dan Pasal 22 diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

- (1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b, meliputi:
 - a. tata bangunan yang meliputi:
 1. persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas: dan
 2. arsitektur bangunan.
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan:
 1. keselamatan;
 2. kesehatan;
 3. kenyamanan; dan
 4. kemudahan.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. dokumen lingkungan; dan
 - b. izin lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Bagian Kelima

Pemisahan Atas Sarusun

Pasal 26

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun Umum Milik dan Komersial wajib memisahkan atas Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berada di dalam bangunan Rumah Susun menjadi bagian bersama.
- (3) Pemisahan Rumah Susun atas Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas Sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap Sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap Sarusun.

Pasal 27

- (1) Pemisahan Rumah Susun atas Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 wajib mendapatkan pengesahan dari Bupati.
- (2) Pengesahan sebagaimana ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didaftarkan oleh pelaku pembangunan Rumah Susun atas Sarusun pada Kantor Pertanahan.

Pasal 28

- (1) Pemisahan Rumah Susun atas Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian serta *site plan*.
- (2) Gambar dan uraian serta *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun.
- (3) Gambar dan uraian serta *site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.

Pasal 29

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengesahan akta pemisahan diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), atau Pasal 28 ayat (1), dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - c. pengenaan denda administratif;
 - d. pencabutan IMB;
 - e. pencabutan sertifikat laik fungsi; atau
 - f. pencabutan izin usaha.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian Keenam Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 31

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi kepada Bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.

- (2) Persyaratan permohonan Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku;
 - b. fotocopy IMB dan lampirannya yang menunjukkan bukti kepemilikan bangunan;
 - c. surat keterangan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung Rumah Susun dan hasil pemeriksaannya; dan
 - d. bukti pemenuhan atas kewajiban membangun Rumah Susun Umum paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial bagi MBR berupa surat keterangan dari Perangkat Daerah yang berwenang di bidang bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 32

- (1) Pelaku pembangunan yang tidak mengajukan permohonan dan meminta pengesahan Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB; atau
 - g. pencabutan izin usaha.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 33

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib melengkapi lingkungan dengan:
 - a. prasarana;
 - b. sarana; dan
 - c. utilitas umum.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Pelaku pembangunan yang tidak melengkapi lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - c. pengenaan denda administratif;
 - d. pencabutan IMB; atau
 - e. pencabutan izin usaha.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Bupati

Pasal 34

- (1) Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf a, meliputi: jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, dan persampahan.
- (2) Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf b, antara lain sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perniagaan, olahraga, parkir dan pemakaman/tempat pemakaman umum.
- (3) Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf c, antara lain jaringan listrik, air bersih, air limbah, jaringan gas, halte dan perlengkapan pemadam kebakaran serta sarana penerangan jalan umum.

- (4) Pelaku Pembangunan Rumah Susun wajib melestarikan fungsi irigasi di lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (5) Apabila dalam lokasi pembangunan Rumah Susun akan dilakukan penggeseran jaringan irigasi harus mendapat persetujuan dari Perkumpulan Petani Pemakai Air dan Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan di bidang irigasi.

Paragraf 1

Prasarana

Pasal 35

- (1) Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) meliputi:
 - a. jalan utama; dan
 - b. jalan pembantu.
- (2) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan dengan jalan masuk di dalam Rumah Susun dengan lebar paling sedikit 5 (lima) meter.
- (3) Jalan pembantu sebagaimana pada ayat (1) merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan utama dengan block lainnya dengan lebar paling sedikit 5 (lima) meter.
- (4) Sistem prasarana dan sarana sirkulasi baik sirkulasi horisontal maupun vertikal dalam Rumah Susun harus mempertimbangkan kebutuhan sirkulasi penghuni, jumlah penghuni, dan mempertimbangkan pelayanan evakuasi dalam kondisi darurat.

Pasal 36

- (1) Drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan.
- (2) Pada saluran drainase harus disediakan resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase sesuai dengan perhitungan limpasan.
- (3) Outlet drainase Sarusun dimasukkan ke sungai atau saluran pembuangan terdekat, apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.
- (4) Setiap block wajib menyediakan sumur resapan yang dapat menampung limpasan air hujan.

- (5) Resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase dengan jarak 20 (dua puluh) meter dan/atau berdasarkan perhitungan teknis.
- (6) Dilarang menghubungkan saluran limbah rumah tangga dengan saluran drainase.

Pasal 37

- (1) Kawasan Rumah Susun yang dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpusat wajib menyambung ke jaringan IPAL.
- (2) IPAL komunal wajib dibangun apabila :
 - a. kawasan Rumah Susun tersebut tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*); dan/atau
 - b. kawasan Rumah Susun yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (*assenering*) wajib membangun Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) terpusat.
- (3) Sisa hasil pengolahan limbah yang memenuhi baku mutu dapat di buang ke badan air atau diresapkan ke sumur resapan.
- (4) Penempatan peresapan limbah paling sedikit harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
- (5) Penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling sedikit 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (6) Limpahan air limbah dilarang dibuang di saluran drainase.

Pasal 38

- (1) Tempat pemilahan sampah wajib disediakan di masing-masing unit Sarusun dengan sistem terpilah.
- (2) Sistem terpilah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pengurangan sampah yang terdiri atas pembatasan timbunan sampah (*reduce*), pemanfaatan kembali sampah (*reuse*), dan pendauran ulang sampah (*recycle*).

Paragraf 2
Sarana Lingkungan

Pasal 39

- (1) Sarusun diperhitungkan untuk dapat dihuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa.
- (2) Pelaku Pembangunan Rumah Susun harus menyediakan:
 - a. fasilitas pendidikan paling sedikit berupa 1 (satu) unit Taman Kanak-Kanak/Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) untuk setiap 200 (dua ratus) Sarusun;
 - b. fasilitas kesehatan dalam lingkungan Rumah Susun paling sedikit berupa:
 1. 1 (satu) unit Balai Pengobatan untuk setiap 200 (dua ratus) unit Sarusun;
 2. 1 (satu) unit Klinik Pratama untuk setiap 500 (lima ratus) unit Sarusun;
 - c. fasilitas perbelanjaan dan niaga dalam lingkungan Rumah Susun;
 - d. fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan Rumah Susun berupa:
 1. sarana ruang terbuka berupa taman, tempat olah raga, tempat bermain, parkir lingkungan untuk roda dua dan roda empat;
 2. sarana sosial budaya paling sedikit tersedia 1 (satu) unit lahan tempat untuk kegiatan termasuk lahan untuk tempat ibadah; dan
 3. lahan untuk pemakaman umum.
- (3) Letak fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d di lokasi yang mudah dijangkau dan dapat dimanfaatkan penghuni Rumah Susun atau masyarakat sekitar dan bukan merupakan ruang sisa.
- (4) Taman-taman yang direncanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 1 harus dilengkapi dengan tanaman peneduh.
- (5) Lahan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d untuk angka 1 dan angka 2 dengan luasan 2,9 (dua koma sembilan) m²/jiwa.
- (6) Lahan untuk pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 3 dengan luasan 3,75m² x 2 jiwa x jumlah unit Sarusun.

- (7) Lahan untuk pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 3 berlokasi di Kecamatan tempat Rumah Susun dibangun dan/atau Kecamatan yang berbatasan dengan Kecamatan tempat Rumah Susun yang dibangun dalam lingkup Daerah.

Paragraf 3

Utilitas Umum Rumah Susun

Pasal 40

- (1) Air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dapat menggunakan air bersih dari Perusahaan Air Minum (PAM) atau sumber air bersih setempat.
- (2) Lokasi Rumah Susun yang di sekitarnya terdapat jaringan air bersih dari PAM diharuskan menggunakan jaringan PAM.
- (3) Penggunaan air bersih dari PAM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dinyatakan dengan kesanggupan dan dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara Pengelolaan PAM dengan pemohon/pengembang.
- (4) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.
- (5) Apabila sumber air bersih menggunakan sumur bor, maka harus mendapat izin pengeboran dari Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan di bidang perizinan.

Pasal 41

- (1) Pemadam kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
- (2) Penataan kawasan Rumah Susun harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran.
- (3) Desain Rumah Susun harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) dan sistem pemadam kebakaran di setiap lantai.
- (4) Penataan Kawasan Rumah Susun harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran.
- (5) Hidran harus disediakan pada setiap block Rumah Susun.

- (6) Rumah Susun yang menggunakan jalan masuk dan keluar melalui 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

Bagian Kedelapan

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 42

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN SARUSUN

Bagian Kesatu

Penguasaan Sarusun

Pasal 43

Penguasaan Sarusun dapat dilakukan terhadap :

- a. Rumah Susun Umum dengan cara dimiliki atau disewa;
- b. Rumah Susun Khusus dengan cara pinjam pakai atau sewa; atau
- c. Rumah Susun Komersial dengan cara dimiliki.

Pasal 44

- (1) Penguasaan Sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a, dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus didaftarkan pada PPPSRS.

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun

Pasal 45

- (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 46

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun.
- (2) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah 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.
- (5) SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 47

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG Sarusun.
- (2) Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;

- b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Sarusun

Pasal 48

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Sarusun dapat dimanfaatkan untuk:
- a. hunian; atau
 - b. campuran.
- (3) Pemanfaatan Sarusun campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan paling banyak 40% (empat puluh persen) dari jumlah Sarusun

Pasal 49

- (1) Setiap orang dapat menyewa Sarusun.
- (2) Penyewaan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas Sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 50

- (1) Setiap orang yang memiliki Sarusun umum 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 pejabat yang berwenang.
- (2) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada Badan Pelaksana yang dibentuk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PENGELOLAAN
Bagian Kesatu
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 51

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.
- (3) Pengelola yang berbadan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.
- (4) Dalam menjalankan kewajibannya pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikasi sesuai bidangnya.

Pasal 52

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni secara proporsional.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
PPPSRS dan Badan Pengelola

Pasal 53

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum.
- (4) Sebelum terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum Milik dan Rumah Susun Komersial dalam masa transisi wajib mengelola Rumah Susun.
- (5) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik.
- (6) PPPSRS wajib memberitahukan kedudukannya kepada Pemerintah Daerah paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terbentuk.
- (7) Pelaku Pembangunan yang tidak membentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (8) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis; atau
 - b. pengenaan denda administratif.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 54

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun dengan status milik wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik.
- (2) Pengurus PPPSRS paling sedikit terdiri atas:
 - a. seorang ketua;
 - b. seorang sekretaris;
 - c. seorang bendahara; dan
 - d. seorang pengawas pengelolaan.

- (3) Dalam hal PPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPSRS.

Pasal 55

- (1) Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian Rumah Susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai PPSRS diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 56

- (1) PPSRS dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola.
- (2) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang memadai;
 - b. berbadan hukum; dan
 - c. profesional dalam bidangnya.

Pasal 57

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan Sarusun kepada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, wajib dituangkan secara tertulis dan tegas dengan mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruhnya hak dan kewajiban kepada penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan kepada PPSRS melalui Badan Pengelola.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa dan Rumah Susun Khusus

Pasal 58

Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa dan Rumah Susun Khusus meliputi:

- a. pemanfaatan bangunan yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas umum;
- 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 gedung;
- f. pendampingan, monitoring, evaluasi dan pelaporan; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan bangunan gedung.

Pasal 59

Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 60

- (1) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 bertugas untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian serta kelangsungan umur bangunan gedung.
- (2) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pengelolaan Rumah Susun setelah dilakukan penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Penyerahan aset kelola sementara Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan Rumah Susun selesai.
- (4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat pedoman tentang hak dan kewajiban penghuni Rumah Susun sederhana sewa dan tata tertib kepenghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.

Pasal 61

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa dan Rumah Susun Khusus dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

- (2) Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 62

- (1) Pemilik Sarusun wajib meningkatkan kualitas Rumah Susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/atau lingkungan Rumah Susun.
- (2) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik Sarusun.

Pasal 63

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dilakukan dengan pembangunan kembali sebagian maupun seluruh Rumah Susun.
- (2) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.
- (3) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan dan kepentingan pemilik atau penghuni.

Pasal 64

- (1) Prakarsa pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. pemilik Sarusun melalui PPPSRS untuk Rumah Susun Umum dengan status milik dan Rumah Susun Komersial; dan
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, untuk Rumah Susun Umum dengan status sewa, Rumah Susun Khusus; dan Rumah Susun Negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 65

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) wajib:
 - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada penghuni paling lambat 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
 - b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
 - c. memprioritaskan penghuni lama untuk mendapatkan Sarusun sewa yang sudah ditingkatkan kualitasnya.
- (2) Setiap orang yang melakukan peningkatan kualitas Rumah Susun namun tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif.

Pasal 66

- (1) Dalam Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan Rumah Susun.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun Umum Sewa dan Rumah Susun Khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 67

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

BAB IX
PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu
Pengendalian

Pasal 68

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dengan bekerjasama dengan Perangkat Daerah terkait.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Pengawasan

Pasal 69

- (1) Pengawasan Penyelenggaraan Rumah Susun meliputi:
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi; dan
 - c. tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengawasan penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman bekerjasama dengan Perangkat Daerah terkait.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB X LARANGAN

Pasal 70

Pelaku pembangunan dilarang:

- a. membangun Rumah Susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan; dan/atau
- b. membangun Rumah Susun yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 71

Pemilik Sarusun dilarang menyewakan Sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 72

- (1) Selain Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil Tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 73

- (1) Pelaku pembangunan yang tidak melengkapi lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf a dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3(tiga) bulan dan denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf b dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (4) Pemilik Sarusun yang menyewakan Sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).
- (5) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) adalah pelanggaran.

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 74

Peraturan pelaksanaan sebagai tidak lanjut Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 75

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksana yang terkait dengan Rumah Susun dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 76

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantul
pada tanggal 23 Desember 2019
BUPATI BANTUL,

ttd

SUHARSONO

Diundangkan di Bantul
pada tanggal 23 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,

ttd

HELMI JAMHARIS

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
a.n. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL
ASISTEN PEMERINTAHAN
KEPALA BAGIAN HUKUM



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANTUL TAHUN 2019 NOMOR 15

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL,
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA : (15,66/2019)

PENJELASAN
ATAS
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL
NOMOR 15 TAHUN 2019
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

I. UMUM.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemerintah Daerah mempunyai peranan dan tanggung jawab untuk terwujudnya pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Keterbatasan lahan di Kabupaten Bantul dan peningkatan jumlah penduduk merupakan salah satu kendala dalam mewujudkan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau. Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu kebijakan Pemerintah Kabupaten Bantul untuk mewujudkan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau.

Tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau sangat dibutuhkan, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pemerintah Kabupaten Bantul mempunyai komitmen dalam pemenuhan tempat tinggal yang layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan adanya kewajiban bagi pelaku pembangunan Rumah Susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang di bangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, untuk memberikan pedoman dan kepastian hukum dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun di Kabupaten Bantul, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Dengan adanya Peraturan Daerah ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam perencanaan, pembangunan, pengelolaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan rumah susun serta pengendalian dan pengawasannya.

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

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup Jelas

Huruf b

Rumah Susun Umum Sewa peruntukannya diutamakan bagi MBR yang merupakan warga Kabupaten Bantul dan dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk atau Kartu Keluarga.

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
 Cukup Jelas

Pasal 33
 Cukup Jelas

Pasal 34
 Cukup Jelas

Pasal 35
 Cukup Jelas

Pasal 36
 Cukup Jelas

Pasal 37
 Cukup Jelas

Pasal 38
 Cukup Jelas

Pasal 39
 Ayat (1)
 Cukup Jelas

 Ayat (2)
 Huruf a
 Cukup Jelas

 Huruf b
 Angka 1
 Cukup Jelas

 Angka 2
 Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Angka 1

Cukup Jelas

Angka 2

Cukup Jelas

Angka 3

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Angka 3,75 m² berasal dari perhitungan Panjang dikalikan lebar (2,5 m x 1,5 m = 3,75 m²).

Ayat (7)

Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

Pasal 43

Cukup Jelas

Pasal 44

Cukup Jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah

Notaris

Ayat (2)

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

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan izin usaha adalah izin untuk mengelola Rumah Susun

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan diberi kedudukan sebagai badan hukum yaitu dibuktikan dengan surat keterangan dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 54

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Yang dimaksud dengan “masa transisi” yaitu tidak diartikan satu tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

Pasal 56

Cukup Jelas

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59
Cukup Jelas

Pasal 60
Cukup Jelas

Pasal 61
Cukup Jelas

Pasal 62
Cukup Jelas

Pasal 63
Cukup Jelas

Pasal 64
Cukup Jelas

Pasal 65
Cukup Jelas

Pasal 66
Cukup Jelas

Pasal 67
Cukup Jelas

Pasal 68
Cukup Jelas

Pasal 69
Cukup Jelas

Pasal 70
Cukup Jelas

Pasal 71
Cukup Jelas

Pasal 72
Cukup Jelas

Pasal 73
Cukup Jelas

Pasal 74
Cukup Jelas

Pasal 75
Cukup Jelas

Pasal 76
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANTUL NOMOR 124