



**LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN INDRAMAYU**

NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011**

**TENTANG
RUMAH SUSUN
DI KABUPATEN INDRAMAYU**

*BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN INDRAMAYU*

2011

**Salinan
No. 20/LD/2011**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011

TENTANG
RUMAH SUSUN
DI KABUPATEN INDRAMAYU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI INDRAMAYU,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan dayaguna dan hasilguna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;

- b. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia

Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3029);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
6. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
 7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 9. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);

10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

13. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4825);
14. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4847);
15. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
16. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);

17. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
18. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5128);
19. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5231);
20. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

24. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2005 tentang Pedoman Penyusunan dan Penetapan Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 150, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4585);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4826);
 29. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
 30. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 2 Tahun 2001 tentang Bangunan di Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 2 Tahun 2001 Seri E.2);
 31. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 14 Tahun 2002 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 28 Tahun 2002 Seri D.11);

32. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 3 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pembuatan Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 3 Tahun 2006 Seri. E.2);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 6 Tahun 2008 Seri. D.2);
34. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 7 Tahun 2008 tentang Sekretariat Daerah dan Sekretariat DPRD Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 7 Tahun 2008 Seri. D.3);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 8 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 8 Tahun 2008 Seri. D.4);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 9 Tahun 2008 tentang Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja

Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 9 Tahun 2008 Seri. D.5);

37. Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 10 Tahun 2008 tentang Kecamatan dan Kelurahan di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Indramayu (Lembaran Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 10 Tahun 2008 Seri. D.6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN INDRAMAYU

dan

BUPATI INDRAMAYU

M E M U T U S K A N:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
RUMAH SUSUN DI KABUPATEN
INDRAMAYU.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Indramayu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Indramayu.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Indramayu sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disingkat BAPPEDA adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indramayu.
6. Badan Penanaman Modal dan Perizinan adalah Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Indramayu.
7. Dinas Cipta Karya adalah Dinas Cipta Karya Kabupaten Indramayu.
8. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.
9. Pejabat yang ditunjuk, adalah pejabat yang ditunjuk oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya di bidang perumahan.
10. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun, adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta swadaya masyarakat.

11. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dengan atau tanpa tanah bersama.
12. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
14. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang tidak terpisah yang dimiliki atau tidak dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan sarusun.
15. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bangunan rumah susun, yang dimiliki atau tidak dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan rumah susun.
16. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

17. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan sosial.
18. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki dan dikelola negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian.
19. Rumah susun dinas adalah rumah susun negara yang dimiliki negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri beserta keluarganya.
20. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjualbelikan sesuai dengan mekanisme pasar.
21. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP, adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atau kewajiban atas bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama, yang dihitung berdasarkan luas satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap total luas lantai bangunan, atau berdasarkan perbandingan nilai harga jual satuan rumah susun terhadap nilai investasi pembangunan rumah susun.
22. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

23. Masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak mampu menjangkau harga rumah susun umum.
24. Pelaku pembangunan rumah susun selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah badan hukum yang bergerak di bidang pembangunan rumah susun.
25. Badan hukum adalah badan yang didirikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.
26. Pemilik adalah penduduk atau setiap orang yang memiliki sarusun.
27. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun baik sebagai pemilik atau bukan pemilik.
28. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
29. Perhimpunan Pemilik Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut PPSRS, adalah suatu badan hukum yang anggotanya terdiri dari para pemilik sarusun.
30. Lingkungan, adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.

31. Pertelaan, adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
32. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
33. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis, struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
34. Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun, izin lokasi dan atau peruntukannya, izin mendirikan bangunan (IMB) serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah rusun berasaskan pada:

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

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

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

- h. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun.

BAB III PERENCANAAN

Pasal 4

- (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) Perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan :
 - a. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - b. kepadatan bangunan;
 - c. rencana rinci tata ruang;
 - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternative pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;

- h. konsep hunian berimbang; dan
i. analisis potensial kebutuhan rumah susun.

Pasal 5

- (1) Perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun merupakan bagian integral dari rencana pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.
- (3) Perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun di daerah dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang daerah, rencana pembangunan jangka menengah daerah, dan rencana pembangunan tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV PEMBANGUNAN

Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah susun harus mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta pengaturan zonasi lainnya.

- (2) Pembangunan rumah susun ditentukan jenisnya berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi :
- a. rumah susun umum;
 - b. rumah susun khusus;
 - c. rumah susun negara;
 - d. rumah susun dinas; dan
 - e. rumah susun komersial.
- (3) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tanggungjawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Pasal 7

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) huruf e dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan sarusun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari jumlah sarusun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada daerah yang sama.

Pasal 8

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Bangunan;
 - c. Hak Pakai;
 - d. Hak Pengelolaan; atau
 - e. Hak Sewa.
- (2) Pembangunan rumah susun di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui peralihan hak dan/atau konsolidasi tanah.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Pasal 9

- (1) Tanah hak sewa sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. tanah milik negara; atau

- b. tanah milik daerah.
- (2) Pembangunan rumah susun di atas tanah hak sewa tanah milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dilakukan dengan perjanjian sewa secara tertulis.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi persyaratan:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa paling singkat 1 (satu) kali umur teknis bangunan rumah susun; dan
 - c. akibat-akibat hukum dari perjanjian sewa terhadap rumah susun.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai dasar penerbitan sertifikat sewa tanah untuk bangunan rumah susun.

Pasal 10

- (1) Sertifikat sewa tanah untuk bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) merupakan dasar diterbitkannya sertifikat hak milik sarusun tanpa tanah bersama.

- (2) Sertifikat hak milik sarusun tanpa tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis yang menangani bidang rumah susun pada pemerintah daerah.

Pasal 11

- (1) Rumah susun yang dibangun beserta tanahnya dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan, dapat dibebani hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan tanpa dipungut biaya.
- (3) Bangunan rumah susun yang berdiri di atas tanah berdasarkan perjanjian sewa dan mendapatkan sertifikat Hak Sewa Tanah untuk Bangunan dapat dijadikan jaminan utang.

Pasal 12

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun dan bagian bersama, benda bersama, dengan atau tanpa tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.

- (3) Pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (4) Uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, sertifikat hak kepemilikan sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (5) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya dibuat setelah rumah susun selesai dibangun.
- (6) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati.
- (7) Pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (6) harus melampirkan gambar dan uraian.
- (8) Ketentuan mengenai gambar dan uraian, NPP, sertifikat hak kepemilikan atas sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB V
PERSYARATAN TEKNIS, ADMINISTRATIF
DAN EKOLOGIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Persyaratan Teknis

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis, meliputi:

- a. lokasi;
 - b. tata bangunan dan keandalan bangunan;
 - c. kelengkapan bangunan rumah susun; dan
 - d. ukuran standar dan jumlah ruangan yang layak.
- (2) Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku serta mengacu pada rencana bangunan bertingkat.

Pasal 14

Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (2) harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. beban mati;
- b. beban bergerak;
- c. gempa, hujan, angin dan banjir;
- d. memperhitungkan aspek kemudahan untuk usaha pengamanan dan penyelamatan dari bahaya kebakaran;
- e. daya dukung tanah;
- f. kemungkinan adanya beban tambahan baik dari arah vertikal maupun horizontal; dan

- g. gangguan / perusak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Rumah susun harus dilengkapi dengan :
- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya, termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air dalam bangunan;
 - b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
 - c. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;
 - d. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;
 - e. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan;
 - f. tempat pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;

- g. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
 - h. pintu dan tangga darurat kebakaran;
 - i. tempat jemuran;
 - j. alat pemadam kebakaran;
 - k. penangkal petir;
 - l. alat/sistem alarm
 - m. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu; dan
 - n. generator listrik.
 - o. perparkiran;
 - p. penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
 - q. ruang terbuka hijau;
 - r. fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 70 : 30.
- (2) Kelengkapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambah dengan jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta kelengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;

- (3) Pelaku pembangunan wajib menempatkan dan melindungi kelengkapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.
- (4) Pelaku pembangunan harus membangun bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, yang mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan yang sesuai dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Pelaku pembangunan wajib membangun benda bersama yang mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, dan kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenyamanan para penghuni rumah susun.
- (2) Persyaratan mengenai dimensi, lokasi, kualitas, dan kapasitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 17

- (1) Pelaku pembangunan wajib membangun sarusun yang memenuhi persyaratan:
 - a. ukuran standar dan jumlah ruangan yang layak;

- b. persyaratan keselamatan bangunan;
 - c. kecukupan luas bangunan; dan
 - d. kesehatan penghuni.
- (2) Ketentuan mengenai ukuran standar yang layak dan persyaratan rumah susun diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif

Pasal 18

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

- a. status hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan rumah susun; dan
- c. izin mendirikan bangunan.

Pasal 19

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat izin dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

- (3) Untuk mendapat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelaku pembangunan harus melampirkan persyaratan :
- a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. surat izin penunjukan penggunaan tanah/izin lokasi;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah tampak dan potongan yang menunjukkan
 - e. dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya; dan
 - i. perjanjian penggunaan tanah secara sewa di atas tanah milik negara/daerah atau tanah milik perorangan, dalam hal rumah susun dibangun tanpa tanah bersama.
- (4) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (3), apabila secara teknis masih diperlukan persyaratan yang lain, penentuannya diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 20

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2), pelaku pembangunan harus mendapat izin dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk mendapat izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan usulan perubahan dengan melampirkan:
 - a. rencana tapak;
 - b. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - c. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - d. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (3) Pengajuan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan biaya tambahan untuk setiap perubahan yang diajukan.

Pasal 21

Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi, pelaku pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 22

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Bagian Ketiga
Persyaratan Ekologis

Pasal 23

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis.
- (2) Pembangunan rumah susun dilakukan dengan mengutamakan bahan bangunan produksi dalam negeri yang memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 24

Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 harus memenuhi persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan dan analisis dampak lalu lintas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Izin Laik Fungsi

Pasal 25

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin laik fungsi setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun, dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemerintah Daerah memberikan izin laik fungsi setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perizinan laik fungsi diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Bagian Kelima
Prasarana, Sarana,
dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 26

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:

- a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.
- (3) Prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi standar pelayanan minimal yang diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Pemasaran Rumah Susun

Pasal 27

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dan sesudah pembangunan rumah susun.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya 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 sesudah pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
- a. denah letak rumah susun;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan;
 - c. sertifikat laik fungsi; dan
 - d. sertifikat hak milik sarusun.
- (4) Dalam hal pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan melalui media promosi, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran, mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

BAB VI
PERTELAAN RUMAH SUSUN

Pasal 28

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib membuat pertelaan dan selanjutnya harus memperoleh pengesahan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

- (2) Permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
- a. copy sertifikat / bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilegalisasi;
 - b. copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi; dan
 - c. pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan;
- (3) Ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB VII IZIN LAYAK HUNI

Pasal 29

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki izin layak huni dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Permohonan izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditujukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :

- a. copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi ;
 - b. rekomendasi dari Dinas Cipta Karya ;
 - c. rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) ;
 - d. rekomendasi dari Dinas Kesehatan ;
 - e. copy Izin Gangguan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dilegalisasi;
 - f. rekomendasi dari dinas/instansi terkait lainnya.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 30

- (1) Setiap pemberian izin layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dikenakan retribusi yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah ;
- (2) Selama Peraturan Daerah tentang retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka pemberian izin layak huni dilaksanakan tanpa dipungut retribusi.

BAB VIII
PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 31

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan membuat akta pemisahan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
 - a. akta pemisahan rumah susun yang bersangkutan; dan
 - b. pertelaan rumah susun yang telah disahkan.
- (4) Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan dengan melampirkan Sertifikat Hak Atas Tanah, Ijin Layak Huni beserta Warkah-warkah lainnya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1), diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB IX
PENGUASAAN
DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Penguasaan Rumah Susun

Pasal 32

- (1) Penguasaan terhadap rumah susun umum hanya dapat dilakukan dengan cara dimiliki.
- (2) Penguasaan terhadap rumah susun khusus dan rumah susun dinas dapat dilakukan dengan cara dipakai dan/atau disewa.
- (3) Penguasaan terhadap rumah susun negara hanya dapat dilakukan dengan cara disewa.
- (4) Penguasaan terhadap rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan terhadap rumah susun dengan cara sewa atau pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan rumah susun digunakan sesuai dengan fungsi :
 - a. hunian;
 - b. bukan hunian; dan
 - c. campuran antara hunian dan bukan hunian.
- (2) Penentuan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan IPPT.
- (3) Perubahan pemanfaatan rumah susun harus dengan persetujuan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perubahan pemanfaatan rumah susun diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB X
PERHIMPUNAN PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN
DAN PENGELOLAAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Pembentukan Perhimpunan
Pemilik Satuan Rumah Susun (PPSRS)

Pasal 34

- (1) Para pemilik dalam satuan rumah susun wajib membentuk PPSRS.

- (2) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikukuhkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar mengurus status badan hukum.

Bagian Kedua
Pengelolaan Satuan Rumah Susun

Pasal 35

- (1) Pengelolaan satuan rumah susun meliputi kegiatan operasional yang berupa pengaturan, pemeliharaan, dan perbaikan prasarana, sarana, utilitas umum serta pemeliharaan dan perbaikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) PPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (3) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

- (4) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 36

- (1) Orang perseorangan dan badan hukum penyedia rumah susun khusus, rumah susun dinas, dan rumah susun negara yang dihuni atau disewakan wajib mengelola prasarana, sarana dan utilitas umum lingkungan rumah susun, serta wajib mengelola tertib hunian dan lingkungannya.
- (2) Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), orang perseorangan dan badan hukum dapat bekerja sama dengan pengelola.

Pasal 37

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dan komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPSRS, wajib mengelola rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.

- (3) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik rumah susun berdasarkan NPP masing-masing rumah susun.

BAB XI PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 38

- (1) Rumah susun yang tidak laik fungsi, rusak sebagian atau keseluruhan, dan/atau sudah mencapai umur teknis bangunan, wajib dilakukan peningkatan kualitas melalui perbaikan, pemugaran, dan/atau peremajaan.
- (2) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta bagian bersama dan benda bersama.
- (3) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat membentuk tim untuk menangani dampak peningkatan kualitas rumah susun terhadap permukiman sekitarnya.

Pasal 39

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan:

- a. pemilik sarusun melalui PPSRS untuk rumah susun umum dan rumah susun komersial;
 - b. pemilik, atau Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun khusus; dan
 - c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun dinas dan rumah susun negara.
- (2) Pemrakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.

Pasal 40

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1), wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut.
- b. memberi kesempatan penghuni rumah susun untuk ikut serta memutuskan rencana pelaksanaan termasuk pembiayaannya; dan
- c. membantu penghuni mendapatkan tempat tinggal sementara yang layak huni.

Pasal 41

Ketentuan mengenai persyaratan dan tata cara peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB XII PENGENDALIAN

Pasal 42

- (1) Pengendalian rumah susun meliputi:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pemanfaatan.
- (2) Pengendalian rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf a dilakukan dengan:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. izin mendirikan bangunan.
- (3) Pengendalian rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan kesesuaian pelaksanaan pembangunan dengan izin mendirikan bangunan.

- (4) Pengendalian rumah susun pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
- a. izin laik fungsi;
 - b. kesesuaian fungsi rumah susun; dan
 - c. bukti penguasaan atas rumah susun.
- (5) Izin laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dikeluarkan oleh Bupati setelah melalui penelitian.
- (6) Izin laik fungsi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan bagian dari dokumen yang wajib dilengkapi oleh pelaku pembangunan rumah susun pada waktu penyerahan sarusun untuk dijual atau disewakan.

Pasal 43

- (1) Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
- a. pengawasan;
 - b. penertiban; dan
 - c. perizinan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi kegiatan pemantauan, evaluasi terhadap persyaratan teknis, administratif, ekologis dan perhimpunan pemilik, serta tindakan korektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 44

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pemeriksaan dan penilaian secara berkala untuk menjamin kesehatan, keamanan, dan keselamatan penghuni atas penyelenggaraan rumah susun serta mengumumkan hasil pemeriksaan dan penilaiannya kepada publik.
- (2) Ketentuan mengenai pemeriksaan dan penilaian secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB XIII TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 45

- (1) Dalam penyelenggaraan rumah susun, Pemerintah Daerah bertugas:
 - a. membina, mengawasi, dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi daerah dalam pembangunan rumah susun;
 - b. melaksanakan pemberdayaan pemangku kepentingan dalam pembangunan serta pengembangan rumah susun;
 - c. memfasilitasi, mengkoordinasikan dan mensosialisasikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program penyelenggaraan rumah susun, dengan memperhatikan skala provinsi dan skala nasional;

- d. pelaksanaan pengawasan dan pengendalian terhadap kebijakan, strategi, serta program dalam bidang rumah susun;
 - e. pelaksanaan evaluasi terhadap kebijakan, strategi dan program di bidang rumah susun;
 - f. menyusun dan menyediakan basis data rumah susun;
 - g. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah;
 - h. mencadangkan/menyediakan lahan untuk pembangunan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah;
 - i. mengalokasikan dana pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah; dan
 - j. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi rakyat, terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah berwenang:

- a. menetapkan kebijakan, strategi dan program di bidang rumah susun dalam bentuk rencana pembangunan dan pengembangan rumah susun daerah; dan
- b. melaksanakan petunjuk pelaksanaan yang ditetapkan oleh provinsi.

Pasal 46

- (1) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), Pemerintah Daerah mengacu pada pedoman penyelenggaraan pembangunan rumah susun dan petunjuk pelaksanaannya.
- (2) Dalam rangka pembangunan rumah susun Pemerintah Daerah melaksanakan standar pelayanan minimal bidang rumah susun.

Pasal 47

- (1) Pemerintah Daerah wajib menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memfasilitasi dan memberikan dukungan atas pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta bangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh dan atas prakarsa masyarakat sendiri.

- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan berupa jaminan pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus.
- (4) Kemudahan berupa jaminan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan tanpa mengubah peruntukan tanah yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang.

Pasal 48

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dan rumah susun khusus, serta bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. penyediaan tanah untuk rumah susun;
 - b. perizinan;
 - c. insentif perpajakan; dan/atau
 - d. bantuan penyediaan sebagian prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Insentif yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;
 - b. keringanan biaya sewa sarusun; dan
 - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun.
- (4) Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif bagi pelaku pembangunan rumah susun dan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB XIV HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu Hak

Pasal 49

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni rumah susun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam pembangunan rumah susun masyarakat berhak dan dapat:
 - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi pembangunan rumah susun di tingkat kabupaten;

- b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan strategi, kebijakan, dan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Pemerintah daerah;
 - c. mengelola informasi, melakukan penelitian dan mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
 - d. membuat prakarasa dan mengupayakan kerjasama antar lembaga dan kemitraan dengan Pemerintah Daerah dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
 - e. mengawasi penegakkan hukum yang terkait dengan bidang rumah susun.
- (3) Ketentuan mengenai hak dan kewajiban masyarakat diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 50

- (1) Setiap orang wajib mentaati dan mendukung pelaksanaan strategi, kebijakan, dan pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

- (2) Setiap orang dalam memenuhi haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 wajib mentaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

BAB XV PEMBIAYAAN

Pasal 51

- (1) Pembiayaan rumah susun bersumber dari:
- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah;
 - c. lembaga pembiayaan; dan/atau
 - d. sumber pembiayaan lainnya yang sah dan tidak mengikat.
- (2) Sumber pembiayaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan untuk mendukung pembangunan dan peningkatan kualitas rumah susun.

Pasal 52

Pembiayaan rumah susun yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf a dan huruf b, digunakan untuk mendukung penyelenggaraan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun dinas.

BAB XVI
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 53

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun;
 - c. pemanfaatan rumah susun;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun;
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun; dan/atau
 - f. membentuk lembaga dan/atau forum pengembangan masyarakat di bidang rumah susun.
- (3) Pembentukan lembaga dan/atau forum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, dilakukan sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pembentukan lembaga dan/atau forum dalam ketentuan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

- (4) Ketentuan mengenai peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB XVII
LARANGAN

Pasal 54

- (1) Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi rumah susun.
- (2) Setiap orang dilarang membangun rumah susun di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya.

Pasal 55

- (1) Setiap orang dilarang mengubah peruntukan lahan yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah untuk kepentingan pembangunan rumah susun.
- (2) Setiap orang yang memanfaatkan rumah susun, dilarang mengubah fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1).
- (3) Larangan perubahan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikecualikan dalam hal terjadi perubahan rencana tata ruang.

Pasal 56

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

Pasal 57

- (1) Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.
- (3) Larangan mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikecualikan dalam hal adanya penyesuaian fungsi sesuai dengan rencana tata ruang.

BAB XVIII
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 58

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

BAB XIX
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 59

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah berwenang untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam melaksanakan tugas, mempunyai wewenang :

- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka ;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.

- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat(1), membuat berita acara setiap tindakan dalam hal :
- a. pemeriksaan tersangka ;
 - b. memasuki rumah dan atau tempat tertutup lainnya;
 - c. penyitaan barang ;
 - d. pemeriksaan saksi ;
 - e. pemeriksaan di tempat kejadian ;
 - f. pengambilan sidik jari dan pemotretan.

BAB XX KETENTUAN SANKSI

Bagian Kesatu Sanksi Administratif

Pasal 60

Pelaku Pembangunan yang menyelenggarakan Pembangunan Rumah Susun tidak memenuhi ketentuan Pasal 4, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 28, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 35 dan Pasal 37 dikenakan sanksi administratif.

Pasal 61

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - f. pembekuan izin usaha;
 - g. denda administratif;
 - h. pencabutan izin memberikan bangunan;
 - i. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah susun;
 - j. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - k. pencabutan izin usaha.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak membebaskan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan dari tanggung jawab pemulihan dan pidana.

- (3) Ketentuan mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Bagian Kedua
Sanksi Pidana

Pasal 62

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56 dan Pasal 57 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mengurangi berlakunya ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

BAB XXI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 63

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Indramayu
pada tanggal 9 - 11 - 2011

BUPATI INDRAMAYU,

Cap/ttd

ANNA SOPHANAH

diundangkan di Indramayu
pada tanggal 17 - 11 - 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU,

Cap/ttd

CECEP NANA SURYANA TOYIB

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8**

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN INDRAMAYU**

**MAMAN KOSTAMAN, SH
Pembina Tk I
NIP. 19620610 1999103 1 006**

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

Ditetapkan di Indramayu
pada tanggal 9 - 11 - 2011

BUPATI INDRAMAYU,

Cap/ttd

ANNA SOPHANAH

diundangkan di Indramayu
pada tanggal 17 - 11 - 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU,

Cap/ttd

CECEP NANA SURYANA TOYIB

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8**

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN INDRAMAYU**

**MAMAN KOSTAMAN, SH
Pembina Tk I
NIP. 19620610 1999103 1 006**

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

Ditetapkan di Indramayu
pada tanggal 9 - 11 - 2011

BUPATI INDRAMAYU,

Cap/ttd

ANNA SOPHANAH

diundangkan di Indramayu
pada tanggal 17 - 11 - 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU,

CECEP NANA SURYANA TOYIB

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8**

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

Ditetapkan di Indramayu
pada tanggal 9 - 11 - 2011

BUPATI INDRAMAYU,

Cap/ttd

ANNA SOPHANAH

diundangkan di Indramayu
pada tanggal 17 - 11 - 2011

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU,

CECEP NANA SURYANA TOYIB

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAMAYU
NOMOR : 20 TAHUN 2011 SERI : E.8**

Salinan
NO : 14/LD/2010

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN INDRAMAYU**

**MAMAN KOSTAMAN, SH
Pembina Tk I
NIP. 19620610 1999103 1 006**