



BUPATI MAGELANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG
NOMOR 4 TAHUN 2024

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa pemerataan pemenuhan kebutuhan dasar berupa tempat tinggal melalui peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum serta mewujudkan keadilan sosial berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Daerah Kabupaten Magelang, kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun;
- c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun, diperlukan pengaturan mengenai penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada 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 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 24);
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) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Magelang.
4. Provinsi adalah Provinsi Jawa Tengah.
5. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.
7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang yang selanjutnya disebut RTRW Daerah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Magelang.
9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal 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.

10. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
12. 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.
13. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
14. 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.
15. 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.
16. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
17. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
18. Masyarakat Berpenghasilan Rendah disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Sarusun umum.
19. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang, pemerintah, dan/atau Pemerintah Daerah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
20. 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.
21. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh Pemerintah Daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
22. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
23. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
24. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
25. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

26. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
28. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
29. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
30. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Sarusun.
31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
32. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
33. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat dihadapan notaris.

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

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

Pasal 3

Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah diarahkan untuk:

- a. menjamin terwujudnya Rumah Susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;



- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan Rumah Susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan Rumah Susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun.

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. jenis dan pemanfaatan rumah susun;
- b. pembinaan, tugas dan wewenang;
- c. izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun serta pengubahannya;
- d. perencanaan rumah susun;
- e. pembangunan;
- f. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan;
- h. peningkatan kualitas
- i. bantuan dan kemudahan.

BAB II

JENIS DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

Pasal 5

Jenis Rumah Susun terdiri atas:

- a. Rumah Susun Umum;
- b. Rumah Susun Khusus;
- c. Rumah Susun Negara; dan
- d. Rumah Susun Komersial.

Pasal 6

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran.
- (2) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.
- (3) Fungsi campuran dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama.

Pasal 7

- (1) Setiap Orang yang rnenempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan RTRW Daerah.

- (3) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan RTRW Daerah menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali Pemilik yang dialihfungsikan.
- (4) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun.
- (5) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan RTRW Daerah wajib mendapatkan PBG dari Bupati.
- (6) Setiap Orang yang tidak memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (7) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun dengan tidak menjamin hak kepemilikan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha; dan
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan Pembangunan.
- (8) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III PEMBINAAN, TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Bupati bertanggung jawab dalam pembinaan terhadap penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Bagian Kedua Pembinaan

Pasal 9

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



- (4) Perencanaan penyelenggaraan pembangunan Rumah Susun di Daerah berpedoman pada Perencanaan tingkat nasional.

Pasal 10

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. pembangunan;
- b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- c. pengelolaan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. kelembagaan; dan
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

Pasal 11

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 12

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Tugas

Pasal 13

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat Daerah di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat Daerah dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat Daerah;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat Daerah;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat Daerah;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat Daerah;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;



- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Bagian Keempat Wewenang

Pasal 14

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

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

BAB IV PERENCANAAN RUMAH SUSUN

Pasal 15

- (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 yang meliputi Rumah Susun umum, Rumah Susun khusus, Rumah Susun negara, dan Rumah Susun komersial.



- (3) Pemerintah Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sesuai dengan ketentuan RTRW Daerah.
- (4) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki akses terhadap sistem transportasi publik dan dukungan pelayanan utilitas umum.
- (5) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh bupati.
- (6) Dalam hal RTRW Daerah belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Bupati dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

BAB V PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 16

- (1) Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial 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) Pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Rumah Susun Umum yang dibangun dengan menggunakan dana anggaran pendapatan dan belanja Daerah merupakan barang milik Daerah.
- (4) Dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum dilakukan oleh Pelaku Pembangunan selain Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah di atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak pakai berdasarkan kerja sama pemanfaatan.
- (5) Dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Komersial dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan, Pelaku Pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual Sarusun.
- (6) Pelaku Pembangunan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan izin usaha.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, untuk Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:

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



Pasal 18

- (1) Pemanfaatan barang milik daerah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus 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 19

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendayagunaan tanah wakaf dapat dilakukan sesuai dengan penetapan peruntukan yang dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia.
- (4) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun Umum.

Pasal 20

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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) Penetapan tarif sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menjamin keterjangkauan harga jual Sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.



Bagian Kedua Penyediaan Tanah

Pasal 21

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan barang milik Daerah berupa tanah;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
 - f. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Bagian Ketiga Persyaratan Pembangunan

Pasal 22

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk 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.
- (3) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (4) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, dan Benda Bersama.



- (2) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memberikan kejelasan atas:
 - a. batas Sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap Pemilik; dan
 - b. batas dan uraian atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang menjadi hak setiap Sarusun.
- (3) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara disewa, yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, dan Benda Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (4) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

- (1) Pelaku Pembangunan membuat pemisahan Rumah Susun yang wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dan wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk disahkan oleh bupati.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan fisik, fungsi ruang, dan fungsi bangunan pada saat pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang mengakibatkan perubahan PBG dan perubahan atas besaran Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama, harus dilakukan pengesahan perubahan Pertelaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan pengesahan pertelaan dan perubahan pertelaan diatur dalam Peraturan Bupati.
- (5) Pelaku Pembangunan yang tidak menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian pada saat membuat pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (6) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 25

- (1) Pelaku Pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



- (3) Pelaku Pembangunan yang tidak memiliki permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (4) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

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 yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelaku Pembangunan yang tidak melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan
 - e. pencabutan izin usaha.
- (5) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun Umum Milik dan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan lahan untuk pemakaman umum.
- (2) Lahan pemakaman umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 2 % (dua per seratus) luas bangunan.
- (3) Pelaku Pembangunan yang tidak menyediakan lahan untuk pemakaman umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan
 - e. pencabutan izin usaha.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan lahan untuk pemakaman umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.



Bagian Keenam
Penyediaan Rumah Susun Umum

Pasal 28

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.
- (3) Rumah Susun Umum yang berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial dapat berupa:
 - a. satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama;
 - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama; atau
 - c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama.
- (4) Rumah Susun Umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial harus berada di Daerah.
- (5) 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 pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan
 - e. pencabutan izin usaha.
- (6) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan Pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.
- (3) Kewajiban melaksanakan Pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk Pembangunan Rumah Susun Umum.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Umum dikonversi dalam bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaku Pembangunan wajib mengajukan perhitungan konversi kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (5) Dana hasil konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diserahkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (6) Perhitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan dana kelola atau hibah yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.

Bagian Ketujuh
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 30

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan.



- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan paling sedikit harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah Susun;
 - d. perizinan pembangunan Rumah Susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan Rumah Susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 31

- (1) Proses jual beli Sarusun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

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

BAB VI

IZIN RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SERTA PENGUBAHANNYA

Pasal 33

- (1) Pelaku Pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan Pertelaan.
- (3) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dalam proses PBG yang diterbitkan Bupati.
- (4) Ketentuan mengenai izin rencana Fungsi dan pemanfaatannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pasal 34

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dapat mengakibatkan pengubahan NPP.
- (2) Dalam hal terjadi pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilakukan permohonan PBG Perubahan.

BAB VII STANDAR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 35

- (1) Pelaku Pembangunan dalam membangun Rumah Susun harus mengikuti standar pembangunan Rumah Susun.
- (2) Standar pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan administratif;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (3) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Penguasaan Sarusun

Pasal 36

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Milik Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan cara disewa.
- (2) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun selain Milik Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (3) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (4) Penguasaan terhadap Sarusun pada Rumah Susun Negara dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penguasaan terhadap Sarusun pada Rumah Susun Komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (6) Penguasaan Sarusun dengan cara dimiliki, sewa-beli, pinjam-pakai atau disewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Milik Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan cara disewa paling lama 4 (empat) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali paling lama 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Milik Pemerintah Daerah diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua



Pemilikan Sarusun

Pasal 38

- (1) 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 39

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, 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 perundang-undangan.

Pasal 40

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG Sarusun.
- (2) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum.
- (4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus didaftarkan ke Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga



Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 41

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 42

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Pasal 43

- (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 44

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap Orang yang memiliki Sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan; atau
 - b. perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum oleh MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 45

- (1) Sarusun pada Rumah Susun Negara, Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus dapat disewa oleh orang perseorangan atau kelompok.
- (2) Orang Perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa Sarusun pada Rumah Susun negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Aparatur Sipil Negara;
 - b. Tentara Nasional Indonesia; dan/atau
 - c. Kepolisian Negara Republik Indonesia.



- (3) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa Sarusun pada Rumah Susun umum yaitu MBR.
- (4) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa Sarusun khusus meliputi:
 - a. pekerja industri, merupakan masyarakat yang bekerja sebagai buruh atau pekerja industri yang berada di kawasan industri;
 - b. masyarakat korban bencana, merupakan masyarakat yang terkena dampak langsung dari bencana skala dan/atau berdampak nasional;
 - c. masyarakat yang terkena dampak program pembangunan Pemerintah Pusat, merupakan masyarakat yang harus meninggalkan tempat tinggal asalnya akibat dampak program atau kegiatan pembangunan Pemerintah Pusat;
 - d. masyarakat sosial dan yang memerlukan kebutuhan khusus yaitu tenaga kesehatan, masyarakat lanjut usia, Pemerlu Pelayanan Kesejahteraan Sosial (PPKS), miskin, penyandang disabilitas, yatim piatu, dan/atau anak terlantar yang secara sosial memerlukan perhatian dan bantuan;
 - e. peserta didik;
 - f. masyarakat berprestasi; dan/atau
 - g. pelaku olahraga.
- (5) Selain orang perseorangan atau kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat menyewa Sarusun khusus sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Hak dan Kewajiban

Pasal 46

- (1) Setiap Orang yang menguasai Sarusun pada Rumah Susun mempunyai hak dan kewajiban.
- (2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya; dan
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan fungsinya.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. mematuhi peraturan penghunian; dan
 - b. memelihara Sarusun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. peringatan tertulis; dan
 - c. dikeluarkan dari rumah susun.
- (5) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IX PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 47

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan:
 - a. operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.



- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali:
 - a. Rumah Susun Umum sewa;
 - b. Rumah Susun Khusus; dan
 - c. Rumah Susun Negara.

Pasal 48

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus milik Pemerintah Daerah dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (4) Biaya pengelolaan Rumah Susun Negara dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (5) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (6) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran biaya pengelolaan ditetapkan asuransi dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun Milik

Pasal 49

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Milik dilaksanakan oleh PPPRS.
- (2) PPPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan para pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Sarusun.
- (3) PPPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai Badan Hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

Tata cara mengenai pembentukan PPPRS dan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPRS dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 51

- (1) PPPRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (2) PPPRS dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
- (3) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha dari bupati.



Pasal 52

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik Sarusun berdasarkan NPP setiap Sarusun.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan kepemilikan:
 - a. akta jual beli; dan
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (6) Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan.
- (7) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik yang tidak mengelola Rumah Susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (8) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pengelolaan Rumah Susun Sewa

Paragraf 1 Pengelolaan

Pasal 53

- (1) Bupati berwenang melaksanakan kebijakan pengelolaan Rumah Susun sewa.
- (2) Bupati mendelegasikan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Unit Pelaksana Teknis.
- (3) Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas melakukan pengelolaan Rumah Susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rumah Susun sewa.
- (4) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengelolaan dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menerima Rumah Susun sewa melalui penetapan status penggunaan.
- (5) Penetapan Status Penggunaan Rumah Susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sejak Rumah Susun sewa selesai dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, tugas, dan fungsi Unit Pelaksana Teknis diatur dengan Peraturan Bupati.



Pasal 54

- (1) Pengelolaan Rumah Susun sewa meliputi:
 - a. pemanfaatan bangunan Rumah Susun sewa yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - b. kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunan, 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, dan fungsi unit pelaksana teknis;
 - e. penghapusan dan pengembangan bangunan Rumah Susun sewa;
 - f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
 - g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rumah Susun sewa.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara penghitungan biaya sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 55

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

Pasal 56

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan Rumah Susun sewa diperoleh dari tarif sewa Sarusun sewa, biaya denda administratif, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rumah Susun sewa.
- (4) Pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit pelaksana teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengelolaan keuangan yang dilakukan unit pelaksana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diperiksa oleh Perangkat Daerah yang membidangi pengawasan.

BAB X PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 57

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh Pemilik terhadap Rumah Susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/atau lingkungan Rumah Susun.



- (2) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa Pemilik.
- (3) Pemilik yang tidak melakukan peningkatan kualitas terhadap Rumah Susun yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki dan/atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/atau lingkungan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun.
- (4) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan dalam rangka melindungi hak kepemilikan Sarusun Setiap Orang baik Pemilik atau Penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pembangunan kembali Rumah Susun.
- (3) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
 - a. pembongkaran;
 - b. penataan; dan
 - c. pembangunan.
- (4) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus sesuai:
 - a. rencana tata ruang wilayah;
 - b. rencana program investasi dan pengembangan Rumah Susun; dan
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pasal 59

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik Sarusun untuk Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pemilik untuk Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk 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 60

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) wajib:
 - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada penghuni paling lama 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
 - b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
 - c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan Sarusun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada 57 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis.



- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 61

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan Rumah Susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan Rumah Susun umum sewa dan Rumah Susun khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum 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) 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 XI PENGENDALIAN

Pasal 64

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan.



- (4) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. pemberian sertifikat laik fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas Sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 65

- (1) Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.
- (2) Ketentuan mengenai pengendalian Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB XII BANTUAN DAN KEMUDAHAN

Pasal 66

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai RTRW Daerah.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 67

- (1) Pemerintah Daerah memberikan insentif kepada pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;
 - b. keringanan biaya sewa sarusun;
 - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi sarusun.



- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII SINERGITAS

Pasal 68

Dalam rangka Penyelenggaraan Rumah Susun Pemerintah Daerah melakukan sinergitas dengan Pemerintah dan Provinsi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV LARANGAN

Pasal 69

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

Pasal 70

Setiap orang dilarang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 71

(1) Setiap orang dilarang:

- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
- b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.

(2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Pasal 72

Setiap pejabat dilarang:

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

Pasal 73

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).



Pasal 74

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61 dan Pasal 62.

BAB XV PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 75

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

Pasal 76

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB XVI PENYIDIKAN

Pasal 77

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil 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) berwenang:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi sehubungan dengan perbuatan pidana yang dilakukan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan;



- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti atau dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - g. memotret seseorang;
 - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - i. mendatangkan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
 - j. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan/atau
 - k. mengadakan tindakan lain menurut ketentuan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara setiap tindakan tentang:
- a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukkan rumah;
 - c. penyitaan benda;
 - d. pemeriksaan surat;
 - e. pemeriksaan saksi; dan
 - f. pemeriksaan di tempat kejadian;
- (5) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVII KETENTUAN PIDANA

Pasal 78

- (1) Setiap pelaku pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, Pasal 71, Pasal 73, dan Pasal 74 diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 diancam pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 79

Pengelolaan Rumah Susun yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun harus menyesuaikan dengan Peraturan Daerah ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan.



BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 80

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kota Mungkid
pada tanggal 26 Januari 2024

BUPATI MAGELANG,

ttd

ZAENAL ARIFIN

Diundangkan di Kota Mungkid
pada tanggal 26 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGELANG,

ttd

ADI WARYANTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG TAHUN 2024 NOMOR 4

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG,
PROVINSI JAWA TENGAH:(4-16/2024)

Salinan sesuai dengan aslinya
Ditandatangani secara elektronik oleh;
KEPALA BAGIAN HUKUM,

#

RATNA YULIANTY, S.H., M.H.
Pembina Tingkat I
NIP. 196807301997032003



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG
NOMOR 4 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

I. UMUM

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

Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Rumah Susun didasarkan pada pemikiran bahwa Negara perlu untuk menyusun kebijakan penyediaan perumahan yang diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun. Kebijakan ini diperlukan mengingat perkembangan pembangunan dan ekonomi di Daerah Kabupaten Magelang yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Hal tersebut tentu berdampak dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, dengan keterbatasan ruang untuk permukiman.

Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat di Daerahnya. Salah satu upaya di dalam pemenuhan kebutuhan hunian tersebut adalah dengan pembangunan Rumah Susun. Dalam hal ini Pemerintah Daerah perlu untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

Dengan dibentuknya Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Rumah Susun ini diharapkan masyarakat di Daerah Kabupaten Magelang dapat memiliki kepastian hukum di dalam penyediaan, pembangunan, penguasaan, pemanfaatan, pengelolaan, hingga pengenaan sanksi yang tegas di dalam penyelenggaraannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.



Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “dicatatkan di kantor pertanahan” adalah dicatat pada buku tanah dan pada sertifikat hak atas tanah.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “konsolidasi tanah” adalah penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan rumah susun.



Huruf c

Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “rumah susun milik” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan penguasaannya dengan cara dimiliki.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “luas bangunan” adalah jumlah keseluruhan luas lantai bangunan.

Pasal 28

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “wajib menyediakan Rumah Susun Umum” dibuktikan dengan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menggambarkan rencana pembangunan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama” adalah satu bangunan Rumah Susun yang terdiri atas Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas satu Tanah Bersama.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama” adalah Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun secara terpisah di atas satu Tanah Bersama.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama” adalah Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun secara terpisah tidak di atas satu Tanah Bersama.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.

Huruf d

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui Persetujuan Bangunan Gedung.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)” adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Akta jual beli dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “menjadi bagian” adalah satu kesatuan proses pengajuan PBG yang dilakukan oleh pelaku pembangunan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Peraturan penghunian Rumah Susun dibuat oleh Pengelola Rumah Susun.

Huruf b

Peraturan penghunian Rumah Susun dibuat oleh Pengelola Rumah Susun.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pemeliharaan" adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.



Huruf c

Yang dimaksud dengan "perawatan" adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "proporsional" adalah biaya dan operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni; biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

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

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun” adalah SHM sarusun, SKBG sarusun, atau perjanjian tertulis sewa atau pinjam pakai.

Ayat (5)

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.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR 106