



SALINAN

WALIKOTA JAMBI
PROVINSI JAMBI

PERATURAN DAERAH KOTA JAMBI
NOMOR 1 TAHUN 2021
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA JAMBI,

- Menimbang : a. bahwa pertumbuhan dan perkembangan penduduk Kota Jambi sebagai pusat pertumbuhan di Provinsi Jambi berhubungan langsung terhadap berbagai permasalahan dan tantangan terhadap aspek perumahan dan kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar;
- b. bahwa untuk memenuhi pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal diperlukan peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat, terutama untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- c. bahwa untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan rumah, dan untuk mewujudkan peningkatan kualitas lingkungan hunian perkotaan, maka penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah vertikal sesuai karakter ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan;
- d. bahwa dalam rangka mewujudkan ketertiban kehidupan dalam lingkungan rumah susun dan menciptakan kepastian hukum penyelenggaraan rumah susun bagi penghuni terkait kepemilikan satuan rumah susun dan penggunaan bagian bersama;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Jambi tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
- Mengingat : 1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1956 Tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 20);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
6. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. 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);
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 633);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);

11. Peraturan Daerah Kota Jambi Tahun 2015 Nomor 3 Tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Jambi Tahun 2015 Nomor 3);
12. Peraturan Daerah Kota Jambi Tahun 2016 Nomor 11 Tentang Kawasan Perumahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kota Jambi Tahun 2016 Nomor 11).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA JAMBI

dan

WALIKOTA JAMBI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Jambi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Jambi.
4. Perangkat daerah adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
6. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
7. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan Perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap lingkungan dan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
8. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
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. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah, badan usaha, atau swasta dalam satu lingkungan tempat hunian dan disewakan kepada keluarga kurang mampu dengan cara pembayaran perbulan. Rusunawa merupakan satuan-satuan hunian yang digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa, dan fungsi utama sebagai hunian.
15. Rumah susun sederhana milik yang selanjutnya disingkat Rusunami merupakan kategori resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lain-lain.
16. 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.
17. 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.
18. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
19. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

20. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
22. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
25. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
26. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsional (NPP) nya dalam bentuk gambar (strata drawing) dan uraian.
27. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun
28. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
29. 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.
30. Laik Fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
31. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
32. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
33. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

34. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
35. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
36. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Walikota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
37. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari perusahaan pembangunan/ pengembang/ pelaku pembangunan untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Kota Jambi.
38. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari perusahaan pembangunan/pengembang/pelaku pembangunan kepada Pemerintah Kota Jambi.
39. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
40. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan, dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab.

Pasal 2

Ruang Lingkup Penyelenggaraan Rumah Susun meliputi :

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. perencanaan;
- d. perizinan;
- e. pembangunan;
- f. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan;
- h. peningkatan kualitas;
- i. pengendalian;
- j. kelembagaan;
- k. hak dan kewajiban;
- l. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- m. peran masyarakat;

- n. larangan;
- o. penyelesaian sengketa;
- p. sanksi;
- q. ketentuan penyidikan;
- r. ketentuan pidana;
- s. ketentuan peralihan; dan
- t. ketentuan penutup.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 3

- (1) Rumah Susun diselenggarakan dengan berasaskan:
 - a. kesejahteraan;
 - b. keadilan dan pemeratan;
 - c. kenasionalan;
 - d. keefisienan dan kemamfaatan;
 - e. keterjangkauan dan kemudahan;
 - f. kemandirian dan kebersamaan;
 - g. kemitraan;
 - h. keserasian dan keseimbangan;
 - i. keterpaduan;
 - j. kesehatan;
 - k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
 - l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
- (2) Tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah Mewujudkan pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni.

BAB III PEMBINAAN

Pasal 4

- (1) Walikota melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

Pasal 5

- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan kota.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah kota sesuai dengan kewenangannya serta melibatkan peranserta masyarakat.
- (5) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat nasional dan tingkat Provinsi.

Pasal 6

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b meliputi :

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

Pasal 7

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 8

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

BAB IV

TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 9

Pemerintah Kota dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas :

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun;

- c. melaksanakan fungsi sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun;
- i. mengalokasikan dana untuk bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun;
- j. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat terutama bagi MBR;
- k. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan untuk rumah susun umum, rumah susun negara, dan rumah susun khusus;
- l. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun;
- m. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- n. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- o. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Pasal 10

Pemerintah Kota dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan daerah di bidang rumah susun;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria dibidang rumah susun;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan daerah, kebijakan dan strategi, serta progam dibidang rumah susun;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama, dan benda bersama rumah susun;

- g. menetapkan zona dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerjasama antara Pemerintah Kota dan Badan Hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. memfasilitasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun.

BAB V

PERENCANAAN

Pasal 11

- (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:
 - a. rumah susun umum;
 - b. rumah susun khusus;
 - c. rumah susun negara; dan
 - d. rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 12

Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan:

- a. kepadatan bangunan;
- b. jumlah dan kepadatan penduduk;
- c. rencana rinci tata ruang;
- d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. layanan moda transportasi;
- f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
- g. layanan informasi dan komunikasi;
- h. konsep hunian berimbang; dan
- i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.

BAB VI
PEMBANGUNAN
Bagian Kesatu
Penyediaan Tanah

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun dapat dibangun atas tanah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna atau hak pakai atas tanah negara;
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan; dan
 - d. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

Pasal 14

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/kota berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) 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 kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d dilakukan dengan cara sewa atau kerjasama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Persyaratan Pembangunan

Pasal 16

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Pasal 17

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a yang meliputi:

- a. status hak atas tanah; dan
- b. IMB.

Pasal 18

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b terdiri atas :

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 19

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 21

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 22

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Pemerintah kota menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum
Lingkungan Rumah Susun

Pasal 23

- (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 penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan minimum penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VII
PERIZINAN

Pasal 24

- (1) Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut :
 - a. izin lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana;

- d. gambar rencana tapak;
- e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;
- f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 25

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari walikota atau pejabat yang ditunjuk tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 26

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) wajib mendapatkan izin dari walikota.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (3) Dalam hal perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari walikota.
- (4) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
 - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 27

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun wajib mendapat izin dari walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari OPD yang mempunyai kewenangan di bidang bangunan.

BAB VIII

PENGUASAAN, PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 28

- (1) Penguasaan Sarusun pada rumah susun dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sewa-beli.
- (2) Penguasaan sarusun dengan cara sewa-beli, pinjam-pakai, atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pemilikan Sarusun

Pasal 29

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 30

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

- b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan.
 - (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 31

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan bangunan rusun di atas tanah bukan milik sendiri diterbitkan SKBG.
- (2) SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari :
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh OPD yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dagang dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 32

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; dan
- b. campuran.

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah daerah.

- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang wilayah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Sarusun

Pasal 34

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 35

- (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 36

- (1) Setiap orang yang memiliki sarusun hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (2) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan/lembaga yang ditunjuk.
- (3) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Unit Pelaksana Teknis Dinas

Pasal 37

Pengelolaan rumah susun umum dapat dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas.

Pasal 38

- (1) Unit Pelaksana Teknis Dinas bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sosialisasi mengenai penghunian rumah susun;
 - b. penetapan calon penghuni;
 - c. perjanjian sewa sarusun; dan
 - d. tata tertib penghunian.
- (3) Dalam melakukan pengelolaan Unit Pelaksana Teknis dapat menggunakan dana yang bersumber dari APBD.
- (4) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis Dinas, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh OPD yang membidangi.

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 39

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 40

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 41

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 42

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

BAB X

PENGELOLAAN

Pasal 43

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 44

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, pengelola 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 milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Untuk rumah susun umum, ketentuan tarif sewa diatur sebagai berikut:
 - a. besaran tarif tidak lebih besar dari $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) upah minimum provinsi;
 - b. hasil perhitungan tarif sewa sarusun ditetapkan oleh Unit Pelaksana Teknis atau OPD yang membidangi; dan
 - c. dalam hal penetapan tarif tidak dapat dijangkau oleh penghuni sarusun, maka pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan subsidi tarif sewa sarusun sesuai kewenangan.

Pasal 45

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), pengelola dapat bekerjasama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 46

- (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.

BAB XI

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 47

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 48

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 49

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun melalui PPPSRS;
 - b. pemerintah kota atau pemilik untuk rumah susun; atau
 - c. pemerintah kota untuk rumah susun.
- (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 50

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni paling sedikit 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 51

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun, 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.

Pasal 52

- (1) Pelaku pembangunan 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 XII

PENGENDALIAN

Pasal 53

- (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 penyelenggaraan 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 IMB.
- (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 54

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui :

- a. perizinan;
- b. pemeriksaan; dan
- c. penertiban.

BAB XIII

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 55

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, penghuni berhak:
- a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan sarusun, tata tertib penghunian, serta pengelolaan rumah susun;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. menyampaikan pengaduan kepada pengelola terkait penghunian dan pengelolaan rumah susun; dan
 - d. bagi penghuni disabilitas dan lanjut usia berhak memperoleh prioritas hunian.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 56

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, penghuni wajib:
 - a. membayar uang sewa, listrik, dan/atau air;
 - b. menaati tata tertib penghunian;
 - c. menjaga keamanan dan ketertiban rumah susun;
 - d. memelihara kebersihan dan keindahan rumah susun;
 - e. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
 - f. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana dan sarana serta utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIV

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Pendanaan

Pasal 57

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dimanfaatkan untuk mendukung :

- a. penyelenggaraan rumah susun; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun.

Bagian Kedua
Sistem Pembiayaan

Pasal 59

- (1) Pemerintah kota melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 60

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf c digunakan untuk :

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau
- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 61

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam :
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.

- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI

LARANGAN

Pasal 62

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Pasal 63

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. status kepemilikan tanah;
 2. kepemilikan IMB;
 3. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 4. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 5. hal yang diperjanjikan.

Pasal 64

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. mengalih fungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

Pasal 65

Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 66

- (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 67

Setiap pejabat dilarang :

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

Pasal 68

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1).

Pasal 69

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1), Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 50.

BAB XVII

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 70

- (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 71

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB XVIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 72

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 13 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), Pasal 25, Pasal 26 ayat (1), Pasal 33 ayat (3), Pasal 34, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 46 ayat (1), Pasal 47 ayat (1), Pasal 50, dikenai sanksi administratif.

Pasal 73

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

BAB XIX

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 74

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kota diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kota yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
 - g. 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;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) 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 XX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 75

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Pasal 76

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan, atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Pasal 77

- (1) Setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun, atau mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 78

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 79

- (1) Setiap orang yang mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan, atau mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 80

Setiap pejabat yang menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun, atau mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 81

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 82

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pasal 83

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 sampai dengan Pasal 82 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa :
 - a. pencabutan izin usaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

BAB XXI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 84

- (1) Rumah susun yang berada dalam proses serah terima dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan daerah ini.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan walikota.

BAB XXII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 85

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka :

- a. seluruh aktifitas penyelenggaraan rumah susun yang sudah dan sedang berjalan tetap sah sepanjang tidak menyalahi aturan yang ditetapkan;
- b. penyelenggaraan rumah susun yang akan datang dapat mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;
- c. ketentuan yang bersifat lebih lanjut mengenai berbagai hal yang belum terakomodir tentang detail dan teknis pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XXIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 86

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jambi
pada tanggal 28 Januari 2021

WALIKOTA JAMBI,

ttd

SYARIF FASHA

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KOTA JAMBI

ttd

AMIRULLAH, SH

NIP. 19650929 199602 1 001

Diundangkan di Jambi
pada tanggal 28 Januari 2021
SEKRETARIS DAERAH KOTA JAMBI,

ttd

BUDIDAYA

LEMBARAN DAERAH KOTA JAMBI TAHUN 2021 NOMOR 01

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA JAMBI PROVINSI JAMBI (1-2 /2021)