



SALINAN

WALI KOTA SURAKARTA
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA
NOMOR 11 TAHUN 2025
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SURAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah mempunyai fungsi strategis sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, dimana Pemerintah Daerah memiliki peran dan tanggung jawab untuk mewujudkan pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau;
 - b. bahwa seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan semakin terbatasnya ruang, maka dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Surakarta, maka kebijakan penyediaan perumahan salah satunya diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun;
 - c. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, maka Peraturan

Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun perlu dilakukan penyesuaian;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat Dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
3. 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 beberapa kali diubah 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 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SURAKARTA
dan
WALI KOTA SURAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Surakarta.
4. Provinsi adalah Provinsi Jawa Tengah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kota Surakarta.
6. 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.

7. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola rumah susun yang berupa Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
8. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
9. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mekanisme sewa.
10. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
11. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
12. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
13. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
14. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun 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.

15. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun 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.
16. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
17. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
18. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
19. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
20. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
21. 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.

22. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
23. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.
24. 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.
25. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
26. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
27. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
28. Pengelola Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
29. 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.

30. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
31. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
32. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
33. Paguyuban penghuni yang selanjutnya disebut Paguyuban adalah kumpulan penghuni yang dipilih untuk, oleh, dan beranggotakan penghuni Rusunawa.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pembinaan;
- b. perencanaan;
- c. izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun serta pengubahannya;
- d. standar pembangunan rumah susun;
- e. pemisahan rumah susun;
- f. standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- g. bentuk dan tata cara penerbitan SHM Sarusun;
- h. bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun;
- i. pengalihan, kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum;

- j. pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali;
- k. Rusunawa;
- l. perizinan berusaha badan hukum pengelolaan rumah susun;
- m. perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun;
- n. peningkatan kualitas rumah susun;
- o. pengendalian penyelenggaraan rumah susun;
- p. bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah; dan
- q. peran Masyarakat.

BAB II PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Wali Kota melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a pada tingkat Daerah disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional dan Provinsi di bidang Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta melibatkan peran serta masyarakat.

- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam pada 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.
- (5) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan tujuannya.
- (6) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi.
- (7) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) dilaksanakan oleh Wali Kota sesuai dengan kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Tugas dan Wewenang

Pasal 4

- (1) Tugas Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun meliputi:
 - 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 penyediaaan 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.
- (2) Wewenang Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun meliputi:
 - 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 III PERENCANAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a.
- (2) Perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan:
 - a. penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (3) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

- (4) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah Daerah.

Pasal 6

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun dilaksanakan berdasarkan:
- kepadatan bangunan;
 - jumlah dan kepadatan penduduk;
 - rencana rinci tata ruang;
 - layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - layanan moda transportasi;
 - alternatif pengembangan konsep pemanfaatan Rumah Susun;
 - layanan informasi dan komunikasi;
 - konsep hunian berimbang; dan
 - analisis potensi kebutuhan Rumah Susun.
- (2) Pedoman Perencanaan Pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah Daerah.
- (2) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki akses terhadap sistem transportasi publik dan dukungan pelayanan utilitas umum.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.

- (4) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Wali Kota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Bagian Kedua
Penyediaan Rumah Susun Umum

Pasal 8

- (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) Dalam hal Rumah Susun Umum lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus berada dalam wilayah Daerah.
- (5) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya untuk MBR.

Pasal 9

- (1) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan PBG.
- (3) Kewajiban melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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 dan menyerahkannya kepada lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Pasal 10

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum yang menjadi kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dikerjasamakan dengan Pelaku Pembangunan lain tanpa mengalihkan tanggung jawab Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama dengan akta otentik.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilampirkan pada saat Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial mengajukan permohonan PBG kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 11

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial yang tidak menyediakan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan perintah penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan Pembangunan sebagaimana dimaksud

- pada huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d wajib menyediakan Rumah Susun Umum sesuai dengan perencanaan pembangunan; dan
 - f. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d dan tidak menyediakan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada huruf e dikenai pencabutan izin usaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan untuk penyediaan Rumah Susun Umum melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Pelaku Pembangunan yang tidak menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara bertahap dari mulai perencanaan sampai pada penyelesaian pembangunan Rumah Susun paling lama 3 (tiga) tahun

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pengenaan denda administratif; dan
- c. pencabutan izin usaha.

(2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b wajib menyelesaikan pembangunan Rumah Susun paling lambat 2 (dua) tahun; dan
- d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b dan tidak menyelesaikan pembangunan Rumah Susun paling lambat 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenai pencabutan izin usaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan pembangunan Rumah Susun melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.

Pasal 14

- (1) Pembangunan 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.

Pasal 15

- (1) 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 dalam Pasal 14 ayat (5) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan izin usaha.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada

- ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Komersial; dan
 - d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b dan 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 huruf c dikenai pencabutan izin usaha.

BAB IV

IZIN RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SERTA PENGUBAHANNYA

Pasal 16

- (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 Wali Kota.

Pasal 17

- (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 kembali PBG.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB V
STANDAR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 19

- (1) Pelaku Pembangunan dalam membangun Rumah Susun harus mengikuti standar pembangunan Rumah Susun.
- (2) Standar pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persyaratan administratif;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. status hak atas tanah; dan
 - b. PBG.

- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (6) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMISAHAN RUMAH SUSUN

Pasal 20

- (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.

Pasal 21

- (1) 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 dalam Pasal 20 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pengenaan denda administratif; dan
- c. pencabutan PBG.

- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG.

Pasal 22

- (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.

Pasal 23

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara disewa, yang tidak memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, dan Benda Bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG.

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.

- (3) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh Wali Kota.
- (4) Permohonan pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah Rumah Susun selesai dibangun.
- (5) 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.
- (6) Perubahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan pengesahan kembali oleh Wali Kota.
- (7) Pertelaan atau perubahan Pertelaan dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Wali Kota setelah diterbitkan SLF.

Pasal 25

- (1) Pelaku Pembangunan yang tidak menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian pada saat membuat pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan
 - c. pencabutan PBG.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan

- peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf b dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG.

Pasal 26

- (1) Rencana pembangunan Rumah Susun dalam 1 (satu) kawasan dapat dilakukan secara keseluruhan atau bertahap.
- (2) Dalam hal pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penerbitan SHM Sarusun dilakukan secara bertahap.
- (3) Perhitungan NPP terhadap pembangunan Rumah Susun secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dihitung untuk keseluruhan unit Sarusun berdasarkan dokumen rencana teknis yang sudah ditetapkan.

Pasal 27

- (1) Akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh Pelaku Pembangunan, yang menjadi dasar untuk menerbitkan SHM Sarusun.
- (3) Dalam hal bukti kepemilikan berbentuk SKBG Sarusun, akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, dan Benda Bersama.

Pasal 28

- (1) Pelaku Pembangunan wajib memiliki permohonan SLF kepada Wali Kota, setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF
- (3) setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Pelaku Pembangunan yang tidak memiliki permohonan SLF kepada Wali Kota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi pembatasan kegiatan usaha berupa tidak dapat melaksanakan serah terima Sarusun dan wajib mengajukan permohonan SLF.

BAB VII
**STANDAR PELAYANAN MINIMAL PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM**

Pasal 30

- (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.
- (4) Standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan acuan dalam perencanaan program pencapaian target standar pelayanan minimal yang dilakukan secara bertahap oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan target standar pelayanan minimal yang meliputi:
 - a. jenis pelayanan dasar;
 - b. indikator kinerja;
 - c. nilai standar pelayanan minimal; dan
 - d. batas waktu pencapaian.

Pasal 31

- (1) Pelaku Pembangunan yang tidak melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana,

dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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.

(2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
- c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
- d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Pelaku Pembangunan yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada

huruf d wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum paling lambat 1 (satu) tahun; dan

- f. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf d dan tidak melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum paling lambat 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada huruf e dikenai pencabutan izin usaha dan wajib menyelesaikan pembiayaan untuk melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum melalui kerja sama dengan Pelaku Pembangunan lain.

Pasal 32

Jenis pelayanan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5) huruf a paling sedikit:

- a. jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (*drainage*), tempat pembuangan sampah sementara, dan tempat penampungan sementara limbah B3;
- b. sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, *playground indoor*, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir;
- c. jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telefon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, dan sarana penerangan jasa umum; dan
- d. Wajib menyediakan lift untuk bangunan rumah susun lebih dari 5 lantai.

Pasal 33

- (1) Indikator kinerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5) huruf b meliputi:
 - a. cakupan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan Rumah Susun; dan
 - b. cakupan layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan Rumah Susun.
- (2) Cakupan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan tingkat pelayanan secara kuantitas yang perlu disediakan.
- (3) Cakupan layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan lingkup layanan di lingkungan kawasan Rumah Susun.

Pasal 34

Nilai standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5) huruf c terdiri dari indikator cakupan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebesar 100% (seratus persen).

Pasal 35

Batas waktu pencapaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5) huruf d diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VIII

BENTUK DAN TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Bentuk SHM Sarusun

Pasal 36

- (1) SHM Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak Tanah Bersama dan Bagian Bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukan Sarusun yang dimiliki; dan
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama bagi yang bersangkutan.
- (2) Bentuk SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Bagian Kedua

Tata Cara Penerbitan SHM Sarusun

Pasal 37

- (1) Pelaku Pembangunan mengajukan permohonan penerbitan SHM Sarusun kepada Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- (2) Permohonan penerbitan SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit harus melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. akta pemisahan yang telah disahkan dilampiri

- dengan Pertelaan;
- b. sertipikat hak atas Tanah Bersama;
 - c. PBG;
 - d. SLF; dan
 - e. identitas Pelaku Pembangunan.
- (3) SHM Sarusun diterbitkan terlebih dahulu atas nama Pelaku Pembangunan.
 - (4) Dalam hal Sarusun telah terjual, Pelaku Pembangunan mengajukan pencatatan peralihan SHM Sarusun menjadi atas nama Pemilik kepada instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
 - (5) Sertifikat hak atas tanah yang di atasnya telah terbit SHM Sarusun atas nama Pemilik disimpan oleh pemegang hak.

Pasal 38

Penerbitan SHM Sarusun, peralihan hak SHM Sarusun, pembebanan hak, penggantian dan perubahan SHM Sarusun, serta Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Atas Tanah Bersama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

BENTUK DAN TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 39

- (1) SKBG Sarusun merupakan surat tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan

cara sewa.

- (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 atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan
 - d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang bersangkutan.
- (3) Jangka waktu berlakunya SKBG Sarusun yang berdiri di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf tidak melebihi jangka waktu sewa atas tanah.
- (4) Dalam hal Rumah Susun dibangun oleh mitra di atas tanah wakaf, setelah berakhirnya jangka waktu sewa atas tanah dan tidak diperpanjang, pengalihan Rumah Susun dilakukan berdasarkan perjanjian sewa atas tanah.

Pasal 40

- (1) Salinan buku bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf a merupakan salinan buku bangunan gedung untuk Sarusun.
- (2) Buku bangunan gedung dan salinan buku bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan bangunan gedung, setelah diterbitkan SLF.
- (3) Salinan buku bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi riwayat status Sarusun yang paling sedikit terdiri atas:
 - a. kepemilikan atas Sarusun;
 - b. alamat Rumah Susun;

- c. nama Pemilik atau pemegang hak;
- d. status hak atas tanah;
- e. penerbitan sertifikat;
- f. pendaftaran;
- g. PBG;
- h. SLF;
- i. pengesahan akta pemisahan; dan
- j. NPP.

Pasal 41

Salinan surat perjanjian sewa atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf b merupakan salinan surat perjanjian sewa atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf.

Pasal 42

- (1) Gambar denah lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf c merupakan penampang horizontal dari gambar terbangun bangunan gedung yang menunjukkan letak Sarusun yang dimiliki terhadap Sarusun lain di lantai yang sama.
- (2) Gambar denah lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan gambar potongan vertikal Rumah Susun yang menunjukkan tinggi Sarusun dan letak lantai Sarusun yang dimiliki.

Pasal 43

- (1) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf d merupakan uraian yang meliputi:
 - a. jenis dan jumlah Bagian Bersama dan Benda Bersama; dan
 - b. hasil perhitungan NPP untuk setiap penerbitan SKBG Sarusun.

- (2) NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk penerbitan SKBG Sarusun menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu Pelaku Pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jual.

Bagian Kedua

Tata Cara Penerbitan SKBG Sarusun

Paragraf 1

Umum

Pasal 44

Penerbitan SKBG Sarusun meliputi:

- a. penerbitan pertama kali;
- b. peralihan hak;
- c. pembebanan hak;
- d. penggantian;
- e. perubahan dan penghapusan;
- f. pembatalan; dan
- g. pembaharuan.

Paragraf 2

Penerbitan Pertama Kali

Pasal 45

- (1) Penerbitan pertama kali SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf a dilakukan atas permohonan Pelaku Pembangunan berdasarkan akta pemisahan.

- (2) Permohonan penerbitan pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. akta pemisahan Sarusun yang telah disahkan dilampiri dengan Pertelaan;
 - b. sertipikat hak atas tanah;
 - c. surat perjanjian sewa atas tanah;
 - d. PBG;
 - e. SLF; dan
 - f. identitas Pelaku Pembangunan.
- (3) SKBG Sarusun diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.

Pasal 46

- (1) SKBG Sarusun yang diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3) dilakukan peralihan hak pada buku bangunan gedung menjadi atas nama Pemilik setelah Sarusun terjual.
- (2) Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (3) Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pembebanan hak yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (4) Peralihan dan pembebanan hak dicatatkan kembali pada SKBG Sarusun yang disimpan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.

Paragraf 3
Peralihan Hak SKBG Sarusun

Pasal 47

- (1) Peralihan hak SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf b dapat dilakukan dengan cara jual beli, pewarisan, atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peralihan hak SKBG Sarusun dengan cara jual beli dilakukan di hadapan notaris.
- (3) Permohonan peralihan hak dengan cara jual beli ditujukan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung, paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. akta notaris; dan
 - b. SKBG Sarusun.
- (4) Peralihan hak SKBG Sarusun dengan cara pewarisan paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. SKBG Sarusun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.

Paragraf 4
Pembebanan Hak SKBG Sarusun

Pasal 48

- (1) Pembebanan hak SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembebanan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan akta notaris yang didaftarkan

pada instansi kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

- (3) Akta notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pencatatan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Pasal 49

Pencatatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) paling sedikit harus melampirkan dokumen:

- a. identitas pemohon;
- b. salinan SKBG Sarusun; dan
- c. akta fidusia.

Paragraf 5

Penggantian SKBG Sarusun

Pasal 50

Penggantian SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf d dilakukan dalam hal:

- a. SKBG Sarusun dinyatakan hilang; atau
- b. SKBG Sarusun rusak.

Pasal 51

Dalam hal SKBG Sarusun dinyatakan hilang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a, penerbitan SKBG Sarusun pengganti dilakukan dengan ketentuan:

- a. Pemilik SKBG Sarusun mengajukan permohonan penggantian kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung;
- b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung mengumumkan berita kehilangan secara resmi dengan biaya pemberitaan ditanggung oleh pemohon; dan

- c. dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah pengumuman tidak terjadi pengaduan atau gugatan oleh pihak lain, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung, menerbitkan SKBG Sarusun pengganti.

Pasal 52

Dalam hal SKBG Sarusun rusak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf b, penerbitan SKBG Sarusun pengganti dilakukan dengan ketentuan:

- a. Pemilik SKBG Sarusun mengajukan permohonan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung;
- b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung membuat berita acara mengenai kerusakan tersebut dan menyimpan SKBG Sarusun yang rusak sebagai arsip; dan
- c. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung menerbitkan SKBG Sarusun pengganti.

Paragraf 6

Perubahan dan Penghapusan SKBG Sarusun

Pasal 53

- (1) Perubahan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf e dilakukan terhadap bangunan Rumah Susun yang berubah bentuk dan mengakibatkan perubahan NPP.
- (2) Dalam hal perubahan NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS wajib melakukan perhitungan kembali NPP.
- (3) Hasil perhitungan kembali sebagaimana dimaksud

pada ayat (2) dipergunakan sebagai dasar dalam membuat perubahan akta pemisahan.

- (4) Perubahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disahkan kembali oleh Wali Kota.
- (5) Pengesahan perubahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatatkan kembali pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

Pasal 54

Penghapusan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf e dilakukan karena:

- a. tanah dan/atau bangunannya musnah;
- b. perjanjian sewa atas tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan; atau
- c. pelepasan hak secara sukarela.

Paragraf 7

Pembatalan SKBG Sarusun

Pasal 55

- (1) Pembatalan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf f dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8
Pembaharuan SKBG Sarusun

Pasal 56

- (1) Pembaharuan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf g dilakukan oleh pemilik SKBG Sarusun melalui PPPSRS.
- (2) Pembaharuan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan baru perjanjian sewa atas tanah.
- (3) Dalam hal permohonan baru perjanjian sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk tanah barang milik Daerah dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan Pemerintah Daerah.
- (4) Permohonan baru perjanjian sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan keandalan bangunan Rumah Susun.
- (5) Permohonan baru perjanjian sewa barang milik Daerah berupa tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan barang milik Daerah.

Pasal 57

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB X
PENGALIHAN, KRITERIA DAN TATA CARA PEMBERIAN
KEMUDAHAN KEPEMILIKAN SARUSUN UMUM

Bagian Kesatu
Pengalihan Sarusun Umum

Pasal 58

- (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) Pewarisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit harus melampirkan:
 - a. bukti kepemilikan berupa SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (4) Perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.
- (5) Dalam hal Pemilik Rumah Susun Umum pindah domisili yang menyebabkan perpindahan tempat tinggal, Sarusun umum dapat dialihkan kepada Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

Bagian Kedua
Kriteria dan Tata Cara Pemberian Kemudahan Kepemilikan
Sarusun Umum

Pasal 59

- (1) Kriteria masyarakat yang dapat diberikan kemudahan kepemilikan Sarusun umum berdasarkan batas penghasilan rumah tangga.
- (2) Batas penghasilan rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan lokasi perolehan Rumah.
- (3) Ketentuan batas penghasilan rumah tangga ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 60

- (1) Masyarakat yang mengajukan kemudahan kepemilikan Sarusun umum harus memenuhi persyaratan antara lain:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. tercatat sebagai penduduk di Daerah; dan
 - c. belum pernah mendapatkan bantuan dan/atau kemudahan perolehan Rumah.
- (2) Kemudahan kepemilikan Sarusun umum yang diberikan kepada masyarakat berupa:
 - a. kredit kepemilikan Sarusun dengan suku bunga rendah;
 - b. keringanan biaya sewa Sarusun;
 - c. asuransi dan penjaminan kredit kepemilikan Rumah Susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi Sarusun.

BAB XI
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN, MASA TRANSISI, DAN
TATA CARA PENYERAHAN PERTAMA KALI

Bagian Kesatu
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 61

Pengelolaan Rumah Susun meliputi:

- a. kegiatan operasional;
- b. pemeliharaan; dan
- c. perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Pasal 62

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

Pasal 63

- (1) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS dan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah/Perangkat Daerah dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan Badan Hukum.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah

biaya pengelolaan.

- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada Pemilik atau Penghuni dengan mempertimbangkan biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab.

Pasal 64

- (1) Biaya pengelolaan pada Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara yang merupakan barang milik daerah dibebankan kepada Penghuni setelah memperhitungkan biaya operasional dan biaya pemeliharaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam tarif tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 65

- (1) PPPSRS dapat memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama pada Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik.
- (2) Penerimaan yang diperoleh dari pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola oleh PPPSRS.
- (3) Penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 66

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama pada Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.

- (2) Penerimaan yang diperoleh dari pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Masa Transisi

Paragraf 1
Umum

Pasal 67

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial milik dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik.
- (3) Pelaku Pembangunan dalam mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum di bidang pengelolaan Rumah Susun.
- (4) Biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik berdasarkan NPP setiap Sarusun.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan kepemilikan:
- akta jual beli; dan
 - 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.

Pasal 68

- (1) 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 dalam Pasal 67 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan usaha.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha berupa tidak dapat melaksanakan Pemasaran dan jual beli Sarusun.

Paragraf 2 Pengelolaan Pada Masa Transisi

Pasal 69

- (1) Kewajiban Pelaku Pembangunan pada masa transisi paling sedikit sebagai berikut:
 - a. menjadi Pengelola sementara;
 - b. menyampaikan salinan Pertelaan dan NPP kepada Pemilik;
 - c. menyiapkan dokumen untuk diserahkan kepada panitia musyawarah pembentukan PPPSRS meliputi:
 1. salinan gambar terbangun;
 2. salinan PBG dan/atau perubahan PBG;

3. salinan SLF;
 4. salinan akta jual beli;
 5. dokumen Pertelaan meliputi Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
 6. akta pemisahan yang telah disahkan;
 7. salinan sertifikat Tanah Bersama atau salinan surat perjanjian sewa atas tanah.
 8. daftar Pemilik; dan
 9. tata tertib sementara penghunian.
- d. memfasilitasi terbentuknya PPPSRS bekerja sama dengan panitia musyawarah.
- (2) Kewajiban Pemilik pada masa transisi paling sedikit sebagai berikut:
 - a. membentuk panitia musyawarah;
 - b. berpartisipasi aktif dalam pembentukan PPPSRS; dan
 - c. taat pada tata tertib sementara penghunian.

Bagian Ketiga
Tata Cara Penyerahan Pertama Kali

Pasal 70

- (1) Penyerahan pertama kali Sarusun oleh Pelaku Pembangunan dilakukan dengan menyerahkan kunci setelah SLF diterbitkan.
- (2) Penyerahan pertama kali Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan penyerahan dokumen sebagai berikut:
 - a. akta jual beli;
 - b. berita acara serah terima kunci; dan
 - c. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

Bagian Keempat
Rumah Susun Khusus

Pasal 71

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Khusus dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengenakan tarif sewa kepada Penghuni.
- (3) Penetapan tarif sewa yang dikenakan kepada Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengelolaan Rumah Susun Khusus diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XII
RUSUNAWA

Pasal 72

- (1) Pengelolaan Rusunawa dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kegiatan operasional;
 - b. kegiatan pemeliharaan; dan
 - c. kegiatan perawatan.

Pasal 73

- (1) Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. pelayanan penghuni; dan

- b. pengawasan penghuni.
- (2) Pelayanan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terkait kondusifitas lingkungan Rusunawa.
- (3) Pengawasan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk menjamin ketertiban dan keamanan di lingkungan Rusunawa.

Pasal 74

Kegiatan pemeliharaan sebagaimana dalam Pasal 72 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan menjaga keadaan bangunan serta prasarana dan sarana agar selalu laik fungsi.

Pasal 75

Kegiatan perawatan sebagaimana dalam Pasal 72 ayat (1) huruf c merupakan kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Pasal 76

- (1) Setiap orang yang menggunakan Rusunawa harus memperoleh Surat Penempatan Penghuni dari Perangkat Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian Surat Penempatan Penghuni diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 77

- (1) Surat Penempatan Penghuni diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.
- (2) Setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Surat Penempatan Penghuni dapat diperpanjang.
- (3) Surat Penempatan Penghuni sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat diperpanjang dengan melalui evaluasi

penghuni.

- (4) Perpanjangan Surat Penempatan Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diperpanjang 5 (lima) kali.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan Surat Penempatan Penghuni sebagaimana dimaksud ayat (2) dan evaluasi penghuni sebagaimana dimaksud ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 78

- (1) Surat Penempatan Penghuni dicabut oleh Kepala Perangkat Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun apabila:
 - a. melanggar ketentuan yang tercantum dalam Surat Penempatan Penghuni;
 - b. tidak membayar retribusi daerah selama 3 (tiga) bulan berturut-turut;
 - c. penghuni diketahui sudah memiliki rumah dan mempunyai penghasilan diatas Upah Minimum Kota Surakarta;
 - d. mengalihkan pemanfaatan Rusunawa kepada pihak lain; dan/atau
 - e. mengalihkan fungsi Rusunawa sebagai tempat usaha.
- (2) Penghuni yang telah dicabut Surat Penempatan Penghuni wajib mengosongkan unit Rusunawa dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ditaati, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun melakukan pengosongan unit Rusunawa secara paksa.

- (4) Ketentuan mengenai tata cara pencabutan Surat Penempatan Penghuni dan pengosongan unit Rusunawa diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 79

- (1) Untuk menciptakan keamanan, kebersihan, kerapian tempat, dan lingkungan Rusunawa serta menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni maka pada setiap Rusunawa dibentuk Paguyuban.
- (2) Tata cara pembentukan Paguyuban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. dibentuk oleh, untuk, dan beranggotakan penghuni Rusunawa;
 - b. Paguyuban yang terbentuk wajib menyusun kepengurusan beserta tugas dan tanggung jawabnya;
 - c. pembentukan kepengurusan Paguyuban dilaksanakan melalui musyawarah mufakat jika musyawarah mufakat tidak tercapai maka dilaksanakan secara *voting*; dan
 - d. susunan pengurus dan tugas Paguyuban yang telah disepakati dilaporkan kepada Kepala Perangkat Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun.
- (3) Monitoring, evaluasi, dan pembinaan kinerja Paguyuban dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penatausahaan barang milik daerah berupa bangunan Rumah Susun sebagai salah satu bentuk peran serta Pemerintah Daerah.

BAB XIII
PERIZINAN BERUSAHA BADAN HUKUM PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN

Pasal 80

- (1) Pengelolaan Rumah Susun harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (2) Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha dari Wali Kota.
- (3) Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada Badan Hukum Pengelola Rumah Susun yang memiliki:
 - a. kompetensi manajerial pengelolaan Rumah Susun; dan
 - b. personel dengan kompetensi teknis bangunan.
- (4) Kompetensi manajerial pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.
- (5) Personel dengan kompetensi teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. tenaga ahli arsitektur;
 - b. tenaga ahli mekanikal;
 - c. tenaga ahli elektrikal; dan
 - d. tenaga ahli plumbing.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XIV

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 81

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Sarusun umum milik dan Sarusun komersial milik.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas pengurus dan pengawas.
- (5) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (6) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertugas melakukan pengawasan terhadap kinerja pengurus PPPSRS.
- (7) Tata cara mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 82

- (1) Pemilik yang tidak membentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun; dan
 - c. pengenaan denda administratif.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - c. Pemilik yang mengabaikan penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku; dan
 - d. Pemilik yang telah menyelesaikan denda administratif sebagaimana dimaksud pada huruf c wajib membentuk PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun.

Bagian Kedua
Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni

Paragraf 1
Persiapan Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan
Penghuni

Pasal 83

Persiapan pembentukan PPPSRS dilakukan melalui tahapan:

- a. sosialisasi kepenghunian;
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah.

Pasal 84

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf a dilakukan sebelum pembentukan PPPSRS.
- (2) Materi yang disampaikan pada saat sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mengenai tata cara pembentukan PPPSRS, tata tertib penghunian, dan pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sejak Sarusun mulai dipasarkan kepada calon pembeli.

Pasal 85

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf b wajib dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
- (2) Kepemilikan atau kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun.

- (3) Pelaku Pembangunan wajib melakukan pembaruan data kepemilikan Sarusun dan disampaikan kepada panitia musyawarah untuk data penyelenggaraan musyawarah.
- (4) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perjanjian pengikatan jual beli lunas dijadikan dasar untuk pendataan kepemilikan.

Pasal 86

- (1) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf c dilakukan oleh Pemilik.
- (2) Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan panitia musyawarah.
- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 4 (empat) anggota.
- (4) Panitia musyawarah mempunyai tugas paling sedikit terdiri atas:
 - a. menyusun dan menetapkan jadwal musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
 - b. mensosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;
 - c. melakukan konsultasi kepada Pemerintah Daerah;
 - d. menyelenggarakan musyawarah dalam rangka pembentukan PPPSRS;
 - e. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
 - f. melaporkan hasil musyawarah secara tertulis kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2
Pelaksanaan Musyawarah

Pasal 87

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (2) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hadir sebagai peninjau.
- (3) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (4) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.

Pasal 88

- (1) Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:
 - a. pembentukan struktur organisasi;
 - b. penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - c. pemilihan pengurus; dan
 - d. pemilihan pengawas.
- (2) Mekanisme pengambilan keputusan pembentukan struktur organisasi dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat.
- (3) Mekanisme pengambilan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dengan musyawarah untuk mufakat.
- (4) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak tercapai, pengambilan keputusan dilakukan dengan suara terbanyak berdasarkan jumlah kepemilikan Sarusun.

- (5) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak.
- (6) Pengambilan keputusan pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5), setiap Pemilik hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun Pemilik memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

Pasal 89

- (1) Peserta musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.
- (3) Perseorangan yang menjadi wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau
 - e. salah satu anggota pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan Badan Hukum.
- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah.
- (5) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian untuk Pemilik yang Badan Hukum.

Pasal 90

- (1) Pengurus PPPSRS paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan bidang sesuai dengan kebutuhan terkait pengelolaan dan penghunian.

- (2) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertempat tinggal pada Rumah Susun.
- (3) Pengawas paling sedikit 5 (lima) orang yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.
- (4) Susunan pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dirumuskan dalam akta pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta disahkan dalam rapat umum PPPSRS.
- (5) Jangka waktu kepengurusan PPPSRS selama 3 (tiga) tahun.

Bagian Ketiga
Keanggotaan, Surat Kuasa, dan Hak Suara

Pasal 91

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik dan/atau Penghuni.
- (2) Penghuni yang bukan Pemilik dilarang menduduki jabatan dalam struktur kepengurusan PPPSRS.
- (3) Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) merupakan Penghuni yang bertempat tinggal di Rumah Susun dan mendapat surat kuasa dari Pemilik.

Pasal 92

- (1) Pemilik dapat memberikan surat kuasa kepada Penghuni untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (2) Surat kuasa dari Pemilik kepada Penghuni dapat diberikan dalam hal hunian, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Pasal 93

- (1) Setiap anggota PPPSRS memiliki hak suara yang berkaitan dengan:
 - a. kepentingan penghunian;

- b. kepemilikan; dan
 - c. pengelolaan.
- (2) Hak suara kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan hak suara untuk penetapan tata tertib, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
 - (3) Hak suara kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak suara untuk memanfaatkan secara bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, serta kewajiban pembayaran biaya satuan Sarusun.
 - (4) Hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan hak suara untuk kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
 - (5) Hak suara kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap anggota PPPSRS berhak memberikan satu suara.
 - (6) Hak suara kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama berdasarkan NPP.
 - (7) Hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis.

Bagian Keempat
Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah
Tangga

Pasal 94

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

- (2) PPPSRS yang telah mensahkan akta pendirian serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga melakukan pencatatan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 95

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga paling sedikit memuat:

- a. tugas dan fungsi PPPSRS;
- b. susunan organisasi PPPSRS;
- c. hak, kewajiban, larangan, dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
- d. tata tertib penghunian; dan
- e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengelolaan

Pasal 96

- (1) Pengurus PPPSRS dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuk PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Badan Hukum Pengelola Rumah Susun.
- (2) Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan wajib menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris.
- (3) Pelaku Pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.
- (4) Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan dokumen teknis kepada PPPSRS berupa:
 - a. Pertelaan;

- b. akta pemisahan;
 - c. data teknis pembangunan Rumah Susun;
 - d. gambar terbangun; dan
 - e. seluruh dokumen perizinan.
- (5) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi tanggung jawab PPPSRS.

Pasal 97

- (1) PPPSRS wajib melakukan pengawasan kinerja Pengelola secara berkala.
- (2) Pengelola Rumah Susun wajib membuat laporan pengelolaan kepada PPPSRS secara berkala.

Pasal 98

Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun secara bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, bekerja sama dengan PPPSRS yang telah dibentuk.

Pasal 99

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XV

PENINGKATAN KUALITAS RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 100

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rekomendasi teknis.
- (3) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa Pemilik.
- (4) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a. Pemilik untuk Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemilik Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, prakarsa dapat dilakukan melalui PPPSRS dan pemegang hak pengelolaan;
 - c. Pemerintah Daerah, pemilik bangunan Rumah Susun Umum sewa atau pemilik bangunan Rumah Susun Khusus; atau
 - d. Pemerintah Daerah untuk pemilik bangunan Rumah Susun Negara.

Pasal 101

- (1) 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 dalam Pasal 100 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada

- ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. Pemilik yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenai sanksi administrative berupa perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Pasal 102

- (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 103

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (4) wajib:
 - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada Penghuni paling lambat 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 Sarusun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pendataan terhadap Pemilik atau Penghuni.
 - (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk mengetahui kesesuaian jumlah Sarusun dengan kebutuhan hunian.

Pasal 104

- (1) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, tidak dapat melaksanakan peningkatan kualitas.

Pasal 105

Dalam hal peningkatan kualitas Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial, PPPSRS harus menyampaikan perencanaan paling sedikit:

- a. perubahan NPP; dan

- b. gambar rencana yang menunjukkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama kepada Pemilik.

Pasal 106

- (1) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun Umum milik dilakukan oleh PPPSRS dapat bekerja sama dengan badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (2) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun Komersial dilakukan oleh PPPSRS dapat bekerja sama dengan Pelaku Pembangunan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.

Bagian Kedua
Penetapan

Pasal 107

- (1) Peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan berdasarkan:
 - a. rekomendasi teknis; dan/atau
 - b. prakarsa Pemilik.
- (2) Peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.
- (3) Penetapan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. lokasi Rumah Susun yang akan dilakukan peningkatan kualitas;
 - b. lokasi tempat hunian sementara yang layak dengan

- memperhatikan jarak dengan lokasi peningkatan kualitas Rumah Susun; dan
- c. teknis bangunan Rumah Susun.

Pasal 108

- (1) Rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (1) huruf a diterbitkan berdasarkan:
 - a. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan/atau
 - b. perubahan rencana tata ruang wilayah.
- (2) Rekomendasi teknis berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan oleh pengkaji teknis bangunan gedung.
- (3) Rekomendasi teknis berdasarkan perubahan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pernyataan tertulis dalam bentuk keterangan rencana kota oleh Perangkat Daerah yang menyelenggaraan urusan pemerintahan bidang penataan ruang.

Bagian Ketiga
Pembongkaran, Penataan, dan Pembangunan

Pasal 109

- (1) Pembongkaran, penataan, dan pembangunan dilakukan untuk peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (3).
- (2) Pembongkaran bangunan Rumah Susun dilakukan melalui kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan Rumah Susun, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana.

- (3) Tahap pembongkaran Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. penyusunan rencana teknis pembongkaran.
 - b. sosialisasi; dan
 - c. penyediaan tempat hunian sementara.
- (4) Pelaku Pembangunan melakukan pembongkaran setelah memenuhi perizinan dan menyediakan tempat hunian sementara yang layak bagi Pemilik atau Penghuni.
- (5) Penyediaan tempat hunian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c merupakan rumah yang layak huni dengan persyaratan:
 - a. faktor jarak dengan Rumah Susun yang dilakukan peningkatan kualitas;
 - b. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - c. pendanaan.
- (6) Penyediaan tempat hunian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c mempunyai luas paling sedikit sama dengan luas Sarusun yang akan dibongkar dan berada dalam wilayah Daerah.

Pasal 110

- (1) Pembongkaran yang dilakukan Pelaku Pembangunan diawasi oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum bangunan Gedung.
- (2) Pelaksanaan pembongkaran bangunan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 111

- (1) Penataan dilakukan melalui perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun yang layak huni.

- (2) Perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun dapat dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Rumah Susun.
- (3) Perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun paling sedikit harus memenuhi persyaratan:
 - a. pemanfaatan Rumah Susun untuk fungsi hunian; dan
 - b. menjamin kepemilikan Setiap Orang baik Pemilik atau Penghuni dengan cara sewa.
- (4) Perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun harus mendapatkan izin dari Pemerintah Daerah.
- (5) Perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 112

- (1) Perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pengubahan setelah mendapatkan izin dari Wali Kota.
- (3) Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang menyebabkan bertambahnya Sarusun harus disetujui oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.
- (4) Persetujuan anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk pernyataan tertulis.
- (5) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 113

- (1) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (3) dilakukan sesuai dengan perencanaan peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (2) Pembangunan kembali Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Bagian Keempat
Penghunian Kembali

Pasal 114

- (1) Pemrakarsa bertanggung jawab terhadap penghunian kembali Pemilik dan Penghuni lama Rumah Susun yang telah selesai dilakukan peningkatan kualitas.
- (2) Pemilik yang mengalami peningkatan kualitas memperoleh Sarusun hasil peningkatan kualitas sesuai dengan NPP yang dimiliki setelah dilakukan penyesuaian.
- (3) Dalam hal penghunian kembali Rumah Susun kepada Pemilik lama, Pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BAB XVI
PENGENDALIAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

Pasal 115

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;

- c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (3) Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui:
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.

Pasal 116

- (1) Pengendalian melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban pada tahap perencanaan dilakukan terhadap kesesuaian dokumen rencana teknis dengan keterangan rencana kota.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
 - a. rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. Pertelaan.
- (3) Pengendalian melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada proses penerbitan PBG dan pengesahan Pertelaan.

Pasal 117

- (1) Pengendalian melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban pada tahap pembangunan dilakukan melalui pengecekan kesesuaian pelaksanaan pembangunan terhadap dokumen PBG dan penerbitan SLF.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 118

Pengendalian melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan dilakukan melalui pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan pengecekan kesesuaian Sarusun dengan bukti penguasaan atau kepemilikan serta dokumen peruntukan pemanfaatan Sarusun.

Pasal 119

- (1) Pengendalian melalui perizinan, pemeriksaan, dan penertiban pada tahap pengelolaan dilakukan dengan penerbitan izin usaha pengelolaan.
- (2) Izin usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh Wali Kota.

BAB XVII

BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF KEPADA
PELAKU PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM DAN
RUMAH SUSUN KHUSUS SERTA BANTUAN DAN
KEMUDAHAN KEPADA MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH

Pasal 120

- (1) Pemerintah Daerah dapat 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 dapat berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam 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 kepemilikan Rumah Susun;
 - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. sertifikasi Sarusun.

Pasal 121

- (1) Fasilitasi dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf a berupa pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf untuk penyediaan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah.
- (3) Pendayagunaan tanah wakaf dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 122

- (1) Fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf b berupa:
 - a. pengukuran dan pemetaan;
 - b. pendaftaran Tanah Bersama; dan

- c. sertifikasi Tanah Bersama.
- (2) Pengukuran dan pemetaan dilakukan oleh instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dengan sumber dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (3) Pendaftaran Tanah Bersama dilakukan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Pertelaan yang sudah disahkan.
- (4) Sertifikasi Tanah Bersama diterbitkan oleh instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pasal 123

- (1) Fasilitasi dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf c diberikan Pemerintah Daerah kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum berupa:
 - a. kemudahan PBG; atau
 - b. pemberian penambahan koefisien lantai bangunan sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali (*resettlement*).
- (2) Fasilitasi dalam perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 124

- (1) Fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf d diberikan oleh pemerintah kepada Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum.
- (2) Pemberian fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 125

Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf e diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum berupa keringanan Pajak Bumi dan Bagunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Pasal 126

Insentif berupa bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf f dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 127

Kredit kepemilikan Sarusun dengan suku bunga rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 128

Keringanan biaya sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf b diberikan kepada MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 129

- (1) Asuransi dan penjaminan kredit kepemilikan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf c diberikan kepada MBR melalui:
 - a. asuransi kredit kepemilikan Rumah Susun;
 - b. asuransi kebakaran;

- c. jaminan hak tanggungan; dan/atau
 - d. jaminan fidusia.
- (2) Asuransi dan penjaminan kredit kepemilikan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 130

Sertifikasi Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf e diberikan kepada MBR melalui keringanan:

- a. pendaftaran hak atas Sarusun; dan
- b. biaya pengurusan sertifikat.

BAB XVIII PERAN MASYARAKAT

Pasal 131

- (1) Penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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 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 Daerah; 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.
- (6) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Rumah Susun dan forum pengembangan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 132

Surat Izin Penempatan yang telah terbit sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini masih tetap berlaku sampai dengan habis masa berlakunya.

BAB XX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 133

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:
 - a. Perizinan terkait dengan Rumah Susun yang telah diterbitkan dinyatakan tetap berlaku selama tidak ada perubahan bentuk dan fungsi bangunan; dan
 - b. PPPSRS dan Badan Pengelola Rumah Susun yang sudah terbentuk diakui keberadaannya dan tetap menjalankan tugas dan fungsinya.
- (2) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua ketentuan peraturan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 134

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 135

Peraturan Wali Kota sebagai pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 136

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surakarta
pada tanggal 17 September 2025
WALI KOTA SURAKARTA

ttd

RESPATI ACHMAD ARDIANTO

Diundangkan di Surakarta
pada tanggal 17 September 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURAKARTA,

ttd

BUDI MURTONO

LEMBARAN DAERAH KOTA SURAKARTA TAHUN 2025 NOMOR 11

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA PROVINSI JAWA TENGAH
(11-213/2025)

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SURAKARTA,

YENI APRILIAWATI

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA
NOMOR 11 TAHUN 2025
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN**

I. UMUM

Dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan semakin terbatasnya ruang untuk permukiman, pemenuhan kebutuhan rumah menjadi sangat sulit terpenuhi untuk seluruh penduduk. Pemerintah daerah dalam hal ini juga mempunyai peran dan tanggung jawab untuk terwujudnya pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mengatur bahwa untuk adanya kewajiban bagi pelaku pembangunan untuk menyediakan Rumah Susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan langkah yang harus dilakukan dalam upaya memenuhi kebutuhan perumahan secara layak dan mandiri.

Dalam rangka mewujudkan pemenuhan hak masyarakat untuk mempunyai tempat tinggal yang layak, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah, Pemerintah Kota Surakarta mempunyai komitmen guna mewujudkannya. Dalam rangka memberikan dasar kebijakan daerah dalam penyelenggaraan Rumah Susun inilah Peraturan Daerah ini dibentuk.

Pengaturan penyelenggaraaan Rumah Susun didasarkan pada beberapa asas meliputi: a. asas kesejahteraan; b. asas keadilan dan pemerataan; c. asas kenasionalan; d. asas keterjangkauan dan kemudahan; e. asas keefisienan dan kemanfaatan; f. asas kemandirian dan kebersamaan; g. asas kemitraan; h. asas keserasian dan keseimbangan; i. asas keterpaduan; j. asas kesehatan; k. asas kelestarian dan berkelanjutan; l. asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan m. asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Selanjutnya tujuan pengaturan penyelenggaraan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini adalah untuk:

1. 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 Daerah;
2. 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;
3. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. 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;
6. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan Rumah Susun;

7. 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
8. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun.

Peraturan Daerah ini diharapkan bisa memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Rumah Susun serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kota Surakarta.

Peraturan Daerah ini ini mengatur penyelenggaraan Rumah Susun yang meliputi:

1. pembinaan;
2. perencanaan;
3. penyediaan Rumah Susun Umum;
4. izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya;
5. standar pembangunan Rumah Susun;
6. pemisahan Rumah Susun;
7. standar pelayanan minimum prasarana, sarana, dan utilitas umum;
8. bentuk dan tata cara penerbitan sertifikat Hak milik Sarusun;
9. bentuk dan tata cara penerbitan sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun;
10. pengalihan, kriteria, dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum;
11. pengelolaan Rumah Susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali;
12. Rusunawa;
13. Perizinan Berusaha Badan hukum pengelolaan Rumah Susun;
14. PPPSRS;
15. peningkatan kualitas Rumah Susun;
16. pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun;
17. bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus, serta bantuan dan kemudahan kepada MBR; dan
18. peran Masyarakat.

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup Jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup Jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.