

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tujuan dari Negara sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yg berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial (Pembukaan UUD 1945 Alenia IV).

Selanjutnya Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan, bahwa:

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas berarti Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di

seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan social budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung

jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Pada dasarnya perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar bagi manusia karena perumahan bukan hanya merupakan kebutuhan hidup saja tetapi juga merupakan sarana untuk bersosialisasi dengan sesamanya dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya. Jumlah penduduk yang bertambah banyak dan berkurangnya lahan untuk perumahan di perkotaan mengakibatkan banyak muncul perkampungan-perkampungan kumuh atau slum area, yang tentunya mengganggu pemandangan kota. Oleh sebab itu oleh pemerintah, daerah-daerah tersebut diremajakan dengan dibangun rumah-rumah susun untuk masyarakat yang tinggal di daerah tersebut. Setiap pemilik satuan rumah susun berhak untuk melakukan apa saja terhadap satuan rumah susun yang dimilikinya selama tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku baik itu peraturan pemerintah, peraturan di lingkungan rumah susun yang dibuat oleh perhimpunan penghuni yang sudah mereka sepakati bersama, juga ketertiban umum dan kesusilaan. Perhimpunan penghuni sebagai badan pengelola yang ditunjuk secara bersama-sama oleh para penghuni rumah

susun berkewajiban untuk menjaga ketertiban dan keamanan bagi seluruh penghuni rumah susun, juga mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan yang terjadi antara penghuni satuan rumah susun yang satu dengan yang lainnya, baik secara kekeluargaan ataupun secara hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 UU No 1 Tahun 2011 disebutkan bahwa rumah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Berdasarkan jenisnya rumah dapat dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: rumah komersial; rumah umum; rumah swadaya; rumah khusus; dan rumah negara. Sedangkan berdasarkan bentuknya meliputi: rumah tunggal; rumah deret; dan rumah susun.

Terkait dengan rumah susun ini saat ini diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya, yang selanjutnya disebut sebagai UU Rusun. Berdasarkan UU tersebut dijelaskan pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang

dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk: memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya; dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Kondisi banyak wilayah (khususnya perkotaan) di Indonesia yang umumnya berkembang pesat dan berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan layanan primer dan sekunder, telah mengundang penduduk dari daerah perdesaan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik serta berbagai kemudahan lain termasuk lapangan kerja. Kondisi tersebut di atas mengakibatkan hal sebagai berikut.

1. Terjadinya pertambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah di dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
2. Tumbuhnya kawasan permukiman yang kurang layak huni, bahkan yang terjadi pada berbagai kota cenderung berkembang menjadi kumuh dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
3. Pada kota-kota yang menunjukkan tingkat primacy (dominasi) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup tinggi. Lahan mana berkembang cepat menjadi hunian sementara yang kumuh dan seringkali bukan pada

peruntukan perumahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Keberadaan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun hingga saat ini belum satupun terbit peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 b, disebutkan bahwa: *semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.* Dengan demikian Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun secara legal masih berlaku. Beberapa pokok pengaturan dari PP tersebut adalah meliputi:

1. Pengaturan Dan Pembinaan Rumah Susun menyangkut: Arah Kebijaksanaan, Wewenang dan Tanggung Jawab; Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian.
2. Persyaratan Teknis Dan Administratif Pembangunan Rumah Susun. Persyaratan teknis meliputi: ruang; Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan; Kelengkapan Rumah Susun; Satuan Rumah Susun; Bagian Bersama dan Benda Bersama; Kepadatan dan Tata Letak Bangunan; Prasarana Lingkungan; dan Fasilitas Lingkungan. Sedangkan persyaratan administrasi menyangkut perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah

diberikan dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.

3. Pemilikan Satuan Rumah Susun menyangkut: Pemisahah Hak atas Satuan-satuan Rumah Susun; Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun; Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan; dan Kemudahan Pembangunan dan Pemilikan.
4. Penghunian Dan Pengelolaan Rumah Susun menyangkut: Penghunian Rumah Susun; Pengelolaan Rumah Susun; dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS.
5. Pengawasan.

Terkait dengan pembangunan rumah susun berdasarkan Pasal 24 UU Rusun, diperlukan adanya tiga syarat yaitu: syarat administratif, syarat teknis dan syarat ekologis. Persyaratan administratif pembangunan rumah susun meliputi: status hak atas tanah; dan izin mendirikan bangunan (IMB).

Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana fungsi dan pemanfaatan tersebut harus mendapatkan izin dari bupati/walikota atau gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta. Permohonan izin tersebut diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. sertifikat hak atas tanah;
2. surat keterangan rencana kabupaten/kota;
3. gambar rencana tapak;

4. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
5. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
6. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
7. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin atas rencana fungsi dan pemanfaatan wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsional (NPP). 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

Apabila terjadi perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun maka harus juga mendapatkan izin dari Bupati/walikota atau gubernur untuk Provinsi DKI



Jakarta. Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian. Dalam hal pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun mengakibatkan pengubahan NPP, maka pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati/walikota atau gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta.

Untuk mendapatkan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun, pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan pengubahan dengan melampirkan:

1. gambar rencana tapak beserta pengubahannya;
2. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya;
3. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta pengubahannya;
4. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya; dan
5. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta pengubahannya.

Pengajuan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dikenai retribusi. Lebih lanjut pedoman permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya diatur dengan peraturan Menteri.

Selanjutnya terkait dengan ketentuan Pasal 33 UU No 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa: *ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta permohonan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatannya diatur dengan peraturan daerah.*

Saat ini payung hukum penyelenggaraan Rumah Susun didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surakarta Nomor). Namun seiring berlakunya Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka keberadaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun perlu dilakukan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi terkait Rumah Susun. Penyesuaian dilakukan dengan membentuk peraturan daerah baru, yang mencabut Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Hal ini sesuai dengan hasil Kajian Peraturan Perundang-Undangan Daerah Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Baru, Lebih Tinggi dan Keserasian Antar Peraturan Perundang-Undangan Daerah yang dilakukan Bagian Hukum Setda Kota Surakarta tahun 2017 terhadap Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang pada kesimpulannya adalah bahwa substansi pengaturan dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun saat ini sudah sangat tertinggal dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini meliputi Peraturan Daerah Provinsi,

Peraturan Daerah Kabupaten dan Peraturan Daerah Kota. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dinyatakan bahwa materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Berdasarkan Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan yang memberikan amanah kepada Daerah untuk menetapkan Peraturan Daerah terkait Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 33 UU No 20 Tahun 2011 tersebut dinyatakan bahwa: *Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta permohonan izin pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatannya diatur dengan Peraturan Daerah.*

Berdasarkan kondisi dan fakta tersebut maka keberadaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sangat urgen untuk segera disesuaikan, dengan membentuk Peraturan Daerah baru yang menggantikan Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tersebut. Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang ideal maka dilakukanlah kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.

Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka Pemerintah Kota Surakarta melalui Dinas Perumahan dan Permukiman melaksanakan kegiatan berupa Penyusunan

Naskah Akademis Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.

## **B. Identifikasi Masalah**

Esensi otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya dan sesuai kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hak dan kewenangan mengatur diwujudkan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini meliputi Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten dan Peraturan Daerah Kota. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, *Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 4 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah* dinyatakan bahwa Materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Saat ini di Kota Surakarta telah berdiri beberapa Rumah Susun. Rumah Susun yang ada meliputi berbagai jenis, baik Rumah Susun Umum, Khusus maupun Komersial. Dari Rumah Susun yang berdiri tersebut, terdapat 17 (tujuh belas) Rumah Susun yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dengan pola sewa (Rusunawa). Ketujuhbelas Rusunawa tersebut terletak di Begalon (2 Unit), Semanggi (2 Unit), Jurug (2 Unit), Kerkov (1 Unit), Mojosongo (6 Unit), Ketelan (1 Unit), Pucang Sawit (1 Unit), Minapadi (1 Unit), dan Kadipiro (1 Unit).

Pengaturan atas Rumah Susun di Kota Surakarta saat ini didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surakarta Nomor). Yang menjadi dasar pertimbangan pembentukan Peraturan Daerah tersebut adalah:

- a. dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka pembangunan dan penyelenggaraan Rumah Susun perlu diatur sesuai dengan memperhatikan faktor ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan yang hidup dalam masyarakat; dan
- b. dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun,

penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Selanjutnya apabila dilihat dari dasar hukum pembentukan Peraturan Daerah tersebut diatas dibentuk sebagai pelaksanaan atau mendasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan antara meliputi

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Undang-undang (UU) Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-

- Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
  9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
  10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
  11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan UU No. 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang;
  12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010;

13. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah terakhir kali dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
17. Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang Berada di Atas Tanah Negara;
18. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ;
19. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
20. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041;
21. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perhubungan;



22. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perlindungan dan Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas;
23. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
24. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 14 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
25. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup Tahun 2024-2054;
26. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Menyangkut peraturan perundang-undangan/dasar hukum yang digunakan saat pembentukan Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun hingga saat telah terjadi pembaharuan baik dengan perubahan atau penggantian dan berimplikasi pada keberadaan Peraturan Daerah tersebut. Peraturan perundang-undangan dimaksud antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
3. Undang-undang (UU) Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
4. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041;
5. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perhubungan;
6. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perlindungan dan Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas;
7. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
8. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup Tahun 2024-2054;
9. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Seiring dilakukannya perubahan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang serta beberapa peraturan perundang-undangan lainnya, maka keberadaan Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun perlu penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yang terkait dengan Rumah Susun. Penyesuaian dilakukan dengan membentuk peraturan daerah baru yaitu Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, yang mencabut Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan kondisi dan fakta tersebut, maka permasalahan yang urgen dikemukakan dalam tulisan ini adalah:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun secara akademik memiliki kelayakan sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara filosofis, sosiologis maupun yuridis.
2. Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun sehingga dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Kegiatan ini dimaksudkan untuk menyiapkan Naskah Akademik untuk memberikan arah, tinjauan akademis dan kerangka normatif sebagai bahan untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.

### **1. Tujuan Kegiatan**

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademis ini adalah sebagai landasan ilmiah bagi penyusunan rancangan peraturan daerah, yang memberikan arah, dan menetapkan ruang lingkup bagi penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.

Secara khusus tujuan kajian dalam naskah akademik ini adalah:

- a. Untuk mengkaji kelayakan akademik atas Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.
- b. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

### **2. Kegunaan Kegiatan**

Kegunaan dari Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) ini adalah tersusunnya naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun dan sebagai

dokumen resmi yang menyatu dengan konsep Raperda yang bersangkutan. Selanjutnya akan dibahas bersama oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan Pemerintah Daerah Kota Surakarta sesuai prioritas Program Pembentukan Daerah yang telah ditetapkan.

#### **D. Metode Penelitian**

##### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian adalah menggunakan pendekatan *yuridis normatif*. Yuridis empiris dimaksudkan untuk melihat permasalahan terkait rumah susun dengan melakukan pengkajian/studi dokumen dengan analisis yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan berbagai kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pokok permasalahan menyangkut rumah susun dan laporan hasil dari berbagai pertemuan, *Focus Group Discussion (FGD)*, *public hearing* dan sebagainya.

##### **2. Jenis dan Sumber Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi:

###### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer ini berupa peraturan perundang-undangan terkait dengan dengan kebijakan di bidang penyelenggaraan rumah susun.

###### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder ini meliputi bahan hukum yang melengkapi bahan primer, seperti kamus hukum.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier ini meliputi artikel maupun jurnal serta dokumen lain yang menunjang.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dilakukan dengan usaha studi dokumen atau studi pustaka dan mempelajari bahan pustaka yang mempunyai kaitan erat dengan pokok permasalahan.

4. Metode Analisis Data

Teknik Analisis *data* dilakukan secara induktif, semua data yang ada ditafsirkan dan dijabarkan dengan mendasarkan pada teori-teori yang berlaku.

# **BAB II**

## **KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS**

### **EMPIRIS**

#### **A. Kajian Teoretis**

##### **1. Tinjauan dan Aspek Hukum Rumah Susun**

###### **a. Pengertian**

UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang memberikan pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Ps 1 angka 1).

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah disebut satuan rumah susun (SRS). SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain. Sedangkan hak milik SRS disebut dengan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas SRS tertentu, HMSRS yang meliputi juga hak pemilikan apa yang di atas disebut

tadi bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. Semua merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan.

Bagian bersama adalah bagian-bagian dari rumah yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik SRS dan diperuntukan pemakaian bersama, seperti lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan dan lain-lain. Hak Bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah ini seperti halnya bagian bersama, juga merupakan hak bersama semua pemilik SRS dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.

Benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas tanah bersama dan diperuntukan untuk pemakaian bersama. Seperti tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan dan sebagainya.

Hak atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama masing-masing didasarkan atas luas atau nilai SRS yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut nilai perbandingan proposional. Selain itu sertifikat HMSRS merupakan alat bukti pemilikan SRS, sekaligus juga alat bukti pemilikan hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proposional.



**b. Sistem Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya.

Pembangunan rumah susun diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah, Koprasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, dimana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara serta hak pengelolaan. Lokasi rusun harus sesuai dengan rencana tata ruang dibuktikan dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) setelah mendapatkan pertimbangan teknis pertanahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) dalam mendirikan rumah susun wajib mempunyai Persetujuan Bangunan Gedung, aturan tersebut terdapat pada Peraturan Daerah Kota Surakarta, Nomor 4 Tahun 2024 tentang Persetujuan Bangunan Gedung, sebagai berikut :

Pasal 168

- 1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.

- 2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
  - 3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diajukan Pemohon sebelum pelaksanaan konstruksi.
  - 4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
    - a) konsultasi perencanaan; dan
    - b) penerbitan.
  - 5) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (6) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
- a. pendaftaran;
  - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
  - c. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis.
- (7) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a diselenggarakan tanpa dipungut biaya.

(8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6)

huruf a dilakukan oleh Pemohon melalui SIMBG.

(9) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (8)

menyampaikan informasi:

- a. data Pemohon atau Pemilik;
- b. data Bangunan Gedung; dan
- c. dokumen rencana teknis.

(10) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditambahkan dokumen rencana pertelaan.

(11) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9).

(12) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

Dalam Hal pernyataan atas kelaikan fungsi sebuah *bangunan* yang telah selesai dibangun diterbitkan dalam sebuah Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Hal tersebut terdapat dalam pasal sebagai berikut :

Pasal 195

- (1) Dalam rangka percepatan proses sertifikasi, Pemerintah Daerah bersinergi dengan Pemerintah Pusat sesuai kewenangannya dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung melakukan upaya:
- a. pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada

(existing) yang belum memiliki SLF;

- b. peningkatan kesadaran Pemilik untuk melakukan proses SLF;
- c. pelopori pengurusan penerbitan SLF Bangunan

Gedung yang menjadi tanggung jawabnya;

- d. pemberdayaan Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis perolehan SLF secara bertahap;
- e. peningkatan kapasitas atau kemampuan pengkajian teknis pada Bangunan Gedung yang sudah ada;

f. peningkatan kelembagaan penyelenggaraan TPT

dalam rangka proses SLF;

g. fasilitasi pengkajian teknis untuk penerbitan SLF Bangunan Gedung tertentu sebagai bentuk pelayanan kepada publik sesuai kemampuannya;

h. peningkatan koordinasi dalam rangka percepatan pemberian rekomendasi oleh instansi teknis terkait di Daerah;

i. peningkatan pelayanan instansi teknis terkait dalam memberikan rekomendasi yang dibutuhkan untuk penerbitan SLF secara mudah dan tanpa dipungut biaya; dan

j. pelibatan peran Masyarakat dalam memperoleh

SLF.

(2) Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) terdiri atas:

- a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*);
- b. permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar

Teknis; dan

- c. penerbitan SLF dan SBKBG.

(3) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh:

- a. Pemilik dengan kompleksitas sederhana yang bersertifikat pengkajian teknis;
- b. Pemilik dalam hal memiliki unit atau tenaga internal yang bersertifikat pengkajian teknis; atau
- c. penyedia jasa Pengkaji Teknis yang bersertifikat pengkajian teknis.

(5) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat

- (2) dapat dilakukan oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahap:
- a. proses pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kondisi Bangunan Gedung;
  - b. proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. proses penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (7) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
- a. kelengkapan dokumen; dan
  - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
- (8) Pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan terhadap ketersediaan

dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

(9) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7)

meliputi:

- a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
- b. dokumen PBG dan/atau rencana teknis; dan
- c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan

Gedung atau gambar terbangun (*as-built drawing*); (10) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan

Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat 7 huruf b dilakukan terhadap:

- a. identitas Pemilik;
- b. kondisi Bangunan Gedung;
- c. kesesuaian dengan KRK;

- d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun (*as-built drawing*) diperiksa kesesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan
- e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan



## Perawatan Bangunan Gedung.

(11) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*).

(12) Gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (9) paling sedikit memuat aspek keselamatan yang meliputi:

- a. dimensi balok dan kolom Bangunan Gedung beserta perletakannya;
- b. jalur evakuasi (*mean of egress*);
- c. sistem proteksi kebakaran;
- d. sistem proteksi petir; dan e. sistem instalasi listrik.

(13) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a meliputi: a. penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi

Bangunan Gedung; dan

- b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.
- (14) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dilakukan baik untuk:
- a. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
  - b. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (15) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b meliputi tahapan:
- a. melakukan analisis terhadap kondisi Bangunan Gedung terbangun dengan Standar Teknis pada saat dibangun; atau
  - b. dalam hal Bangunan Gedung terbangun ingin disesuaikan dengan Standar Teknis terbaru, perlu dilakukan evaluasi; dan
  - c. menyusun laporan dan rekomendasi kondisi

Bangunan Gedung.

(16) Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik

fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

Dalam hal kepemilikan surat tanda bukti hak atas status kepemilikan bangunan gedung juga telah diatur mengikuti PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 13 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 50

(1) SKBG Sarusun merupakan surat tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negaraf 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 negaraldaerah 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.

Pembangunan Rusun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*) dan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Prinsip dasar pembangunan Rusun meliputi:

- a. Keterpaduan pembangunan Rusun dilaksanakan pernsip keterpaduan kawasan, sektor, antarpelaku, dan keterpaduan dengan system perkotaan.
- b. Efisiensi dan Evetivitas: pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.

- c. Penegakan hukum: mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.
- d. Keseimbangan dan Keberkelanjutan: mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.
- e. Partisipasi: mendorong kerja sama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk untu dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan Rusun.
- f. Kesetaraan: menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk dapat menghuni rusun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.
- g. Transparansi dan Akuntabilitas: menciptakan kepercayaan timbal balik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai serta dapat mempertanggung jawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat di miliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang di lengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah

bersama. Rusun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Memerlukan standar perencanaan Rusun sebagai dasar pembangunannya. Standar perencanaan Rusun ini diperlukan agar harga jual/sewa Rusun dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju, tanpa mengurangi asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Rusun dengan ,tata bangunan dan lingkungan kota.

### **c. Hak dan Kewajiban Pemilik SRS**

Dalam hubungan hukum antara pemilik SRS dan pihak lain terdapat hak dan kewajiban. Hak pemilik SRS adalah sebagai berikut.

- 1) pemilik SRS berhak menghuni SRS yang dimilkinya serta menggunakan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 2) ia juga berhak menyewakan SRS yang dimilkinya kepada pihak lain, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.
- 3) Hak Milik SRS (HMSRS) dapat beralih karena Pewarisan.
- 4) Juga dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legaat.

Adapun kewajiban pemilik SRS sebagai berikut:

- 1) Para pemilik SRS atau penghuninya berkewajiabn membentuk apa yang disebut Perhimpunan penghuni. Perhimpunan Penghuni merupakan badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya. Perhimpunan Penghuni tersebut

dapat menunjuk atau membentuk suatu badan pengelola, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengopersian peralatan yang merupakan milik bersama.

- 2) Pembiayaan kegiatan perhimpunan penghuni dan badan pengelola ditanggung bersama oleh pemilik SRS dan para penghuni, masing-masing sebesar imbalan menurut nilai perbandingan proposionalnya.
- 3) ~~Jika jangka waktu hak atas tanah bersama berakhir, para pemilik SRS berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau hak Pakai atas bangunan yang bersangkutan.~~
- 4) Pemegang hak guna bangunan/hak pakai/~~hak milik~~ wajib mengajukan permohonan perpanjangan dan/atau pembaruan haknya apabila telah dan akan berakhir jangka waktu hak atas tanah tersebut. Ditindaklanjuti dengan pendaftaran pencatatan pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh P3SRS.

## **2. Perbuatan Hukum yang Berkaitan dengan Pemilikan Satuan Rumah Susun.**

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan satuan rumah susun selalu dihubungkan dengan tanah di mana rumah susun itu dibangun. Karena rumah susun tidak terlepas dari tanah maka titik tolak pengaturnya berdasarkan UU No 5 Tahun 1960, dan hal ini merupakan konsekuensi logis adanya unifikasi Hukum Tanah sejak 24 September 1960.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah atau yang disebut hak-hak perorangan atau tanah memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut.

Hak-hak perorangan atas tanah terdiri atas: hak-hak atas tanah; hak-hak jaminan atas tanah; dan hak milik atas satuan rumah susun.

Hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki. Adapun hak jaminan atas tanah memberikan kewenangan kepada kreditor untuk menjual lelang tanah yang ditunjuk sebagai jaminan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut dengan hak mendahulu dari kreditor-kreditor yang lain. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum yang baru di mana

Pemegang hak mempunyai kewenangan untuk memiliki satuan rumah susun secara individual, yang penggunaannya tidak terlepas dari hak bersama atas bagian, benda dan tanah.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah, dalam Hukum Perdata Berat termasuk dalam lingkup hukum benda karena tanah termasuk dalam pengertian benda tak bergerak. Mengenai benda, kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengaturnya dalam Buku II. Sejak 24 September 1960 semua ketentuan Buku II sepanjang yang mengatur bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali ketentuan mengenai hipotik.



Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah merupakan hubungan perdata, artinya kewenangan orang/badan hukum untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut sebatas hak yang diberikan oleh Negara (dalam hal ini yang mempunyai kewenangan publik) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, orang/ badan hukum sebagai pemegang hak tidak boleh melakukan hal-hal di luar haknya.

Atas satuan rumah susun berlaku juga ketentuan tersebut karena dalam Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Jadi, walaupun satuan rumah susun hanya bangunan/ruangan dalam pemilikannya tidak terlepas dari tanahnya. Hubungan hukum antara pemilik satuan rumah susun dengan satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hubungan hukum pemilik dengan tanah bersama bahkan untuk dapat berstatus sebagai pemilik

Satuan rumah susun, orang/badan hukum harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama.

Dalam lingkup hubungan perdata (kewenangan berbuat sesuatu atas tanah), pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum (perdata) atas tanah tersebut, juga bagi pemilik satuan rumah susun, antara lain jual beli, lebih atau dijadikan jaminan utang.

### **3. Sistem Kepemilikan Individual Pada Rumah susun.**

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat di pakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangumni/gedung bertingkat tersebut.

Dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, serta atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang di kenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/ bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas.

Pemilikan bersama yang terikat, yaitu adanya ikatan terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta

perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada.

Orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan istri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin).

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan **kondominum**.

Sesuai dengan konsep tersebut, maka Undang-Undang Rumah Susun telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Milik Atas Satuan Rumah susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.

#### **4. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun harus memenuhi beberapa persyaratan. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi: a.

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

Syarat administrasi pembangunan rumah susun diatur dalam Pasal 28 UU Rusun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: status hak tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB).

Selanjutnya mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UU Rusun terdiri atas: a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Ketentuan mengenai tata bangunan dan keandalan bangunan selanjutnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dinyatakan yang diamanahkan dalam UU Rusun tersebut hingga saat ini belum ditetapkan peraturan pelaksanaannya. Oleh karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 118 huruf b yang menyebutkan bahwa: *semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini*. Berdasarkan hal tersebut maka ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun masih dapat diberlakukan.

Berdasarkan PP No 4 Tahun 1988, mengenai persyaratan teknis ini berhubungan dengan rancang bangun.

Persyaratan tersebut meliputi persyaratan teknis untuk:

- a. ruangan;
- b. struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan;
- c. kelengkapan rumah susun;
- d. satuan rumah susun;
- e. bagian bersama dan benda bersama;
- f. lokasi rumah susun;
- g. kepadatan dan tata letak bangunan;
- h. prasarana lingkungan;
- i. fasilitas lingkungan;

Selanjutnya ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud lebih lanjut diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Mengenai persyaratan ekologis, diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 dan Pasal 38 UU Rusun. Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **5. Status Tanah Yang Dibangun Rumah Susun**

Menurut ketentuan Pasal 17 UU Rusun, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah: a. hak milik; b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud di atas (Ps 17), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan: a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan. Selanjutnya tanah tersebut harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- a. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Subjek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- b. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 20 Tahun dan paling lama 30 tahun yang kemudian dapat di-perpanjang lagi paling lama 20 tahun. Subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang

didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Jangka waktu hak pakai adalah selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Subjek hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengaturan mengenai hak pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

## **6. Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun**

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa penyelenggara pembangunan sebelum dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang telah selesai dibangun

dan telah memperoleh izin layak huni, harus menyelesaikan pensertifikatan hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan rumah susun atau satuan-satuan rumah susun.

Pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan. Terkait dengan akta pemisahan disampaikan hal-hal antara lain:

- a. tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;
- b. bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989;
- c. akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Akta pemisahan ini tidak dibaruskan dibuat secara notariil;
- d. akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Setelah disahkan akta pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:

- a. sertifikat hak atas tanah;
- b. izin layak huni ;



- c. warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989).

Akta pemisahan dan berkas-berkas lampirannya dipergunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sejak didaftarkannya akta pemisahan, maka terjadi pemisahan atas satuan-satuan yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah yang disebut hak milik atas satuan rumah susun dengan dibuatkannya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun).

Terhadap hak milik atas satuan rumah susun yang telah dibukukan dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, yang terdiri atas:

- a. salinan buku tanah dan salinan surat ukur hak atas tanah bersama;
- b. gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang

bersangkutan yang kesemuanya dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun di mana sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang baru dan terbit setelah rumah yang bersangkutan dibeli. Jadi, perbedaannya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya, yaitu:

- 1) pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun;
- 2) pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka sertifikat hak atas tanah bersama harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan

dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

## **7. Pemilikan Sarusun.**

Setelah sertifikat hak milik atas satuan rumah susunnya terbit, penyelenggara pembangunan baru dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan satuan rumah susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Subjek hukum disini dapat perseorangan atau badan hukum.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan hak pakai dapat dipunyai juga oleh orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Dengan adanya ketentuan tersebut maka dengan sendirinya yang boleh membeli satuan rumah susun juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan.

Penjualan satuan rumah susun harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya

meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Karena pemindahan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT.

Kemudian dilakukan pendaftaran pemindahan hak milik atas satuan rumah susun itu di Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat, berupa pencatatan dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun itu. Kemudian sertifikat tersebut diserahkan kepada pemilik yang baru.

Selain dengan cara pemindahan hak seperti jual beli hak milik atas satuan rumah susun juga dapat beralih dengan cara pewarisan. Pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun. Karena hukum dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun. Karena terjadinya karena hukum, maka peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta PPAT. Pendaftaran peralihan hak cukup dilakukan berdasarkan surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun dan surat wasiat atau surat keterangan waris.

Dalam hal terjadinya pemindahan hak secara lelang eksekusi tidak diperlukan PPAT, melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan lelangnya, diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

Sebagai bukti kepemilikan satuan rumah susun adalah sertifikat Hak Milik adalah merupakan tanda bukti Hak Milik

atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun terdiri atas:

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan. Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
- c. Peta Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Oleh karena itulah, dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah, sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun. Sebagai tanda bukti pemilikan atas satuan rumah susun, kepada pemiliknya diberikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut dimulai dari tahap Pembebasan/Pengadaan Tanah Bersama sam-pai tahap akhir yakni Pendaftaran di PPAT. Apabila ingin melakukan peralihan haknya, maka terlebih dahulu harus dilakukan

prosesnya di PPAT berdasarkan lokasi rumah susun yang bersangkutan.

Tujuan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan satuan rumah susun. Namun dalam praktiknya proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membutuhkan waktu yang cukup lama dan prosedur yang rumit karena kurangnya informasi yang diberikan kepada masyarakat luas dari pihak Penyelenggara Pembangunan. Mengingat permasalahan yang dihadapi dewasa ini berkaitan dengan masalah rumah susun yang berkembang dengan cepat, maka salah satu alternatifnya adalah harus adanya sanksi dan tindakan yang tegas dari pemerintah yang berwenang terhadap para pihak yang lalai dalam pengelolaan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

#### **8. Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.**

Sebagaimana diketahui bahwa hakekat otonomi adalah wewenang mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahan sendiri. Mengatur maknanya adalah daerah diberikan kewenangan untuk membuat regulasi sesuai dengan kompetensi kewenangannya. Mengurus artinya adalah daerah melaksanakan urusan-urusan yang telah digariskan dalam peraturan perundang-undangan. Urusan ini meliputi urusan wajib maupun pilihan.

Menyangkut urusan pemerintahan saat ini diatur dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No 9 Tahun 2015. Berdasarkan Lampiran UU No 23 Tahun 2014, urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar.

Selengkapnya kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagaimana tersaji dalam table berikut:

<b>NO</b>	<b>SUB URUSAN</b>	<b>KEWENANGAN DAERAH KABUPATEN/KOTA</b>
1	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.

		b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

## B. Kajian Terhadap Asas Yang Terkait Penyusunan Norma

Asas-asas hukum (*rechtsbeginselen*) adalah dasar-dasar yang menajdi sumber pandangan hidup, kesadaran, cita-cita hukum dari masyarakat. Hans Kelsen menyebutnya *Ursprungsnorm* atau *Grundnorm*. *Ursprung* artinya asal atau asli. Sedangkan *Grundnorm* adalah norma dasar atau kaedah dasar (Amiroeddin Syarif, 1997 : 8).

Dalam penyusunan Naskah Akademik tentang rancangan Peraturan Daerah, maka harus berpedoman dengan desain pemerintahan daerah yang telah dirumuskan dalam UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.



Penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas:

1. Asas kepastian hukum;
2. Asas tertib penyelenggara negara;
3. Asas kepentingan umum;
4. Asas keterbukaan;
5. Asas proporsionalitas;
6. Asas profesional;
7. Asas akuntabilitas;
8. Asas efisien; dan
9. Asas afektifitas.

Dalam menyelenggarakan pemerintahan, Pemerintah menggunakan asas desentralisasi, tugas pembantuan, dan dekonsentrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam menyelenggarakan pemerintahan daerah, pemerintahan daerah menggunakan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dalam desain pembuatan peraturan perundang-undangan di tingkat daerah maka harus juga memperhatikan ketentuan Pasal 5 UU No 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyebutkan Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

1. kejelasan tujuan;
2. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
3. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
4. dapat dilaksanakan;
5. kedayagunaan dan kehasilgunaan;

6. kejelasan rumusan; dan
7. keterbukaan.

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan juga harus mencerminkan asas sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 6 UU No 12 Tahun 2011 yaitu asas:

1. pengayoman;
2. kemanusiaan;
3. kebangsaan;
4. kekeluargaan;
5. kenusantaraan;
6. bhinneka tunggal ika;
7. keadilan;
8. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
9. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
10. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

### **C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Rumah Susun, Kondisi yang ada serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat**

#### **1. Gambaran Umum Wilayah Kota Surakarta**

Kota Surakarta merupakan wilayah yang memiliki posisi strategis di Provinsi Jawa Tengah karena terletak di jalur utama lalu lintas yang menghubungkan antara bagian barat dan timur Pulau Jawa di lintas selatan. Luas wilayah Kota Surakarta adalah 46,72 km<sup>2</sup> terbagi menjadi 5 wilayah administrasi kecamatan.



Gambar 2.1

### Peta Administrasi Wilayah Kota Surakarta

Secara rinci pembagian wilayah administrasi di Kota Surakarta dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 2.1

### Pembagian Wilayah Administrasi Kota Surakarta

<b>Kecamatan</b>	<b>Kelurahan</b>	<b>RW</b>	<b>RT</b>
Laweyan	11	105	457
Serengan	7	72	312
Pasar Kliwon	9	100	422
Jebres	11	151	646
Banjarsari	13	176	877
<b>Jumlah</b>	<b>51</b>	<b>604</b>	<b>2.714</b>

Sumber: RPJMD Kota Ska 2016-2021

Adapun batas administrasi wilayah Kota Surakarta adalah sebagai berikut.

- sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Karanganyar;
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar;

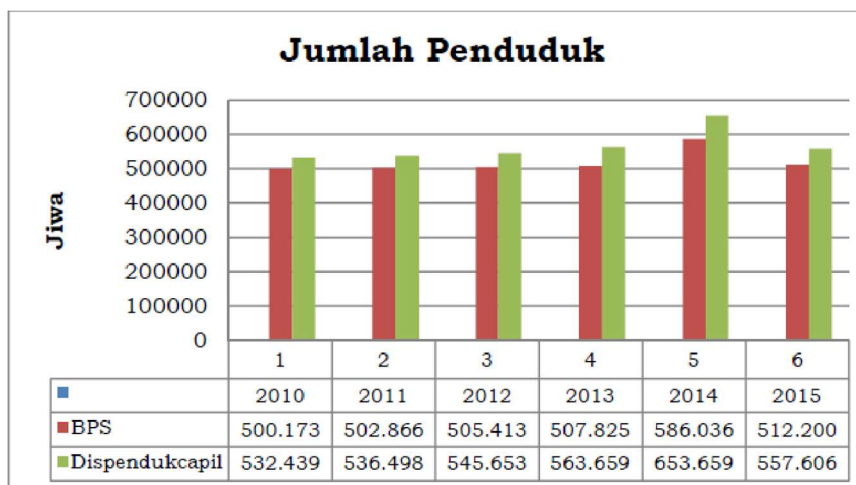
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo;
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo dengan Kabupaten Karanganyar.

Jumlah penduduk Kota Surakarta pada tahun 2010 sebesar 532.439 jiwa mengalami peningkatan tertinggi di tahun 2014 sebesar 653.659 jiwa. Sehubungan dengan kebijakan Pusat dalam hal ini Kementerian Dalam Negeri yang dilaksanakan oleh Direktorat Administrasi Kependudukan dilaksanakan pembersihan data ganda dari aplikasi SIAK dan dapat diperoleh data sisiran dimaksud dengan jumlah 557.606 jiwa di tahun 2015.

Kota Surakarta menjadi salah satu kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi di Indonesia. Tingkat kepadatan penduduk pada tahun 2015 sebesar 12.672 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi yaitu Kecamatan Banjarsari, sedangkan kepadatan terendah di Kecamatan Serengan.

Pada tahun 2015 jumlah penduduk Kecamatan Banjarsari sebesar 175.648 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebesar 86.540 jiwa dan perempuan sebesar 89.108 jiwa. Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terkecil adalah Kecamatan Serengan.

Jumlah penduduk Kecamatan Serengan sebesar 53.974 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebesar 26.440 jiwa dan perempuan sebesar 27.534 jiwa. Berikut ini jumlah penduduk di wilayah Kota Surakarta.



Sumber: RPJMD Kota Ska 2016-2021

## 2. Gambaran Keberadaan Rumah Susun di Kota Surakarta

Sebagaimana diketahui bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Untuk memenuhi hak tersebut maka negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu bentuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi

dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dari sisi Pemanfaatan atau fungsinya Rumah Susun dibedakan menjadi: Rumah Susun fungsi Hunian dan Rumah Susun Campuran. Sedangkan berdasarkan penyelenggaraannya, Rumah susun dibedakan menjadi 4 (empat) jenis yaitu: Rumah Susun umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial.

Dari sisi pengertian keempat rumah susun tersebut adalah:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
- c. 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; dan
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Di Kota Surakarta saat ini telah berdiri banyak Rumah Susun baik Rumah Susun Umum maupun Rumah Susun Komersial. Rumah Susun Umum yang ada dikelola

oleh Pemerintah Daerah Kota Surakarta dengan bentuk sewa (Rusunawa). Sedangkan Rumah Susun Komersial meliputi apartemen dan sebagainya.

Rusunawa yang ada di Kota Surakarta saat ini berjumlah 21 (dua puluh satu) unit. Rusunawa tersebut terletak di Begalon (2 Unit), Semanggi (2 Unit), Jurug (2 Unit), Kerkov (1 Unit), Mojosongo (6 Unit), Ketelan (1 Unit), Pucang Sawit (1 Unit), Minapadi (1 Unit), dan Kadipiro (1 Unit).

Ketujuhbelas Rusunawa tersebut saat dikelola oleh Pemerintah Daerah melalui UPT Rumah Sewa pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terhadap Pemakaian Rusunawa tersebut adalah penghuni dikenakan pungutan berupa Retribusi Jasa Usaha dengan nama Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah. Dasar pemungutan adalah Peraturan Daerah Kota Surakarta No 14 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan perhitungan sesuai tarif yang ada dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta No 14 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, keberadaan Rusunawa di Kota Surakarta memiliki potensi bagi Pendapatan Asli Daerah sebagaimana tersaji dalam tabel berikut.

**Tabel: Potensi Pendapatan Asli Daerah Dari Rusunawa Tahun 2018-2021.**

N O	UNIT RUSUN	TAHUN			
		2018	2019	2020	2021

1	Begalon I	97.920.000	97.920.000	97.920.000	97.920.000
2	Begalon II	97.920.000	97.920.000	97.920.000	97.920.000
3	Semanggi Blok A	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
4	Semanggi Blok B	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
5	Jurug (Kemenpera)	74.400.000	74.400.000	74.400.000	74.400.000
6	Jurug II (KMPU)	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
7	Kerkov	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
8	Mojosongo Blok A	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
9	Mojosongo Blok B	105.120.000	105.120.00 0	105.120.000	105.120.00 0
10	Rumah Deret	77.880.000	77.880.000	77.880.000	77.880.000
11	Putri Cempo Mojosongo	119.520.000	119.520.00 0	119.520.000	119.520.00 0
12	RD Ketelan	77.880.000	77.880.000	77.880.000	77.880.000
13	Putri Cempo B (Mojosongo)	119.520.000	119.520.00 0	119.520.000	119.520.00 0
14	Pucangsawit	119.520.000	119.520.00 0	119.520.000	119.520.00 0
15	Minapadi	119.520.000	119.520.00 0	119.520.000	119.520.00 0
16	Mojosongo Bibis	119.520.000		119.520.000	119.520.00 0



17	Kadipiro	119.520.000		119.520.000	119.520.000
Jumlah:		1.773.840.000	1.534.800.000	1.773.840.000	1.773.840.000

Sumber: UPT Rumah Susun Pemerintah Kota Surakarta, 2017.

### 3. Permasalahan Yang Dihadapi dalam Pengaturan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Kota Surakarta

Dalam perspektif penyelenggaraan administrasi pemerintahan, terdapat 5 (lima) fungsi pemerintahan yang melekat pada satuan pemerintahan. Kelima fungsi tersebut adalah: fungsi pengaturan, fungsi pembangunan, fungsi pelayanan, fungsi pemberdayaan dan fungsi perlindungan.

Keberadaan Rumah Susun di Kota Surakarta, nampaknya akan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan hunian di satu sisi dan keterbatasan ketersediaan lahan di sisi yang lain. Dalam rangka melaksanakan fungsi pengaturan dan pelayanan diperlukan payung hukum atau regulasi daerah dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

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

Saat ini terkait Rumah Susun di Kota Surakarta diatur antara lain dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Peraturan Daerah ini dibentuk dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, sehingga pembangunan dan penyelenggaraan Rusun memperhatikan faktor ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan yang hidup dalam masyarakat. Di samping juga sebagai upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan Rumah Susun serta untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan Rusun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Berdasarkan analisis terhadap Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tersebut disimpulkan bahwa:

- a. substansi pengaturan dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun saat ini terdapat inkonsistensi dengan spirit pengaturan terkait Rumah Susun dari Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sehingga keberadaan Peraturan Daerah tidak/belum bisa menjawab persoalan dan kebutuhan hukum masyarakat di daerah;
- b. pasca diundangkannya Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pemerintah dan Pemerintah Daerah Kota Surakarta telah mengundang beberapa peraturan perundang-undangan, yang berimplikasi pada Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tersebut, antara lain:

- 1) UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- 2) UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- 3) UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- 4) PP No 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 5) PP No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- 6) PP No 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 7) Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041;
- 8) Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup Tahun 2024-2054;
- 9) Peraturan Daerah Kota Surakarta No 2 Tahun 2016 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- 10) Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 11) Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka keberadaan Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun perlu penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yang terkait dengan Rumah Susun. Penyesuaian dilakukan baik menyangkut materi/substansi dan Legal Draftingnya. Selanjutnya dibentuk peraturan daerah baru yaitu Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, yang mencabut Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 dan Pasa 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal di atas diharapkan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun nantinya menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Kota Surakarta dalam rangka menyelenggarakan kewenangan daerah dalam hal ini kewenangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimuat dalam lampiran UU No 23 Tahun 2014 serta kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 UU No 20 Tahun 2011, yaitu:

1. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang Rusun pada tingkat kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;

2. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang Rusun pada tingkat kota dengan berpedoman pada NSPK provinsi dan/atau nasional;
3. menyusun petunjuk pelaksanaan NSPK di bidang Rusun yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah;
4. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang Rusun;
5. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang Rumah Susun pada tingkat kota;
6. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara pada tingkat kota;
7. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun;
8. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kota antara Pemerintah Kota dan Badan Hukum dalam penyelenggaraan Rumah Susun;
9. 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;
10. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun; dan

11. memfasilitasi peningkatan kualitas Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara pada tingkat kota.

**D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang akan diatur dalam Peraturan Daerah terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah.**

Perkembangan jumlah penduduk dan dinamika pembangunan daerah membutuhkan penyediaan layanan primer dan sekunder. Salah satunya adalah menyangkut tempat tinggal layak. Keinginan dan meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan mendorong pemerintah untuk menyediakan tempat hunian yang layak.

Kebijakan untuk mewujudkan tempat tinggal yang layak melalui program pembangunan rumah susun umum menjadi penting berdasarkan pertimbangan:

1. terjadinya penambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah di dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
2. tumbuhnya kawasan permukiman yang Kurang Layak Huni, bahkan (kadang) cenderung berkembang menjadi kumuh dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
3. tingkat primacy (*dominasi*) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup

tinggi, bahkan kadang tidak sesuai dengan peruntukan dalam Rencana Tata Ruang.

Pengaturan mengenai Rumah Susun dalam sebuah Peraturan Daerah diharapkan akan menjadi payung hukum (kebijakan) daerah dalam penyelenggaraan rumah susun di daerah. Hukum sering dianggap sebagai alat rekayasa sosial (*social engineering*) yang bertujuan mengubah masyarakat ke arah yang diinginkan.

Berpijak dari konsep tersebut, maka mestinya peraturan daerah tentang Rumah Susun akan berfungsi:

1. sebagai instrumen kebijakan untuk melaksanakan urusan pemerintahan dalam rangka perwujudan otonomi daerah dan tugas pembantuan sebagaimana diamanatkan UUD 1945 dan Undang-undang Pemerintahan Daerah;
2. sebagai peraturan yang melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
3. sebagai penampung nilai-nilai lokal dan penyalur aspirasi masyarakat di daerah terkait dengan rumah susun;
4. sebagai instrumen atau sarana pembangunan dalam meningkatkan kesejahteraan daerah.

Dalam konteks tersebut di atas, maka implikasi dari penerapan dari Peraturan daerah ini adalah terwujudnya regulasi daerah yang akan menjadi payung bagi daerah dalam melaksanakan kewenangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman khususnya terkait penyelenggaraan rumah susun di daerah serta kewenangan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di samping itu, dengan pengaturan ini maka menjadi payung hukum bagi pemerintah daerah dalam melakukan penyelenggaraan Rumah Susun di Kota Surakarta.



# **BAB III**

## **EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT**

Suatu perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Terkait dengan hal ini beberapa hal berdasarkan asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dapat diperinci hal-hal sebagai berikut.

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Asas tersebut penting untuk diatati. Tidak ditaatinya asas tersebut akan menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dari sistem perundang-undangan. Bahkan dapat menimbulkan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *lex superior derogat lex atheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah;
2. Asas *lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. Asas *lex posterior derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. Asas *delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun memiliki relevansi dengan substansi beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, yang antara lain sebagaimana diuraikan di bawah ini.

### **1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.**

Dalam UUD 1945 ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pemerintahan daerah dan pembentukan peraturan daerah sebagai berikut.

Pasal 18 ayat (5) dan (6) menyebutkan bahwa:

- (5) *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.*
- (6) *Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.*

Pasal tersebut mengandung maksud bahwa pemerintahan daerah menjalankan otonomi yaitu kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan kecuali urusan yang memang menjadi urusan pemerintah. Izin gangguan merupakan urusan yang menjadi kewenangan kepala daerah kabupaten/kota. Selanjutnya dalam rangka mengatur tersebut maka Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa: *"bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan dikuasai oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".*

Pasal tersebut memberikan amanat agar bumi, air, dan kekayaan alam yang lain harus dikelola sedemikian rupa untuk kemakmuran rakyat, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

## **2. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.  
Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakatmasyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakatmasyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

#### Pasal 4.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

- orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
  - (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk

mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat ( 1 ) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11.

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
  - a. untuk keperluan Negara,
  - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
  - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
  - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Pasal 16.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut-hasil hutan,
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
- a. hak guna air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17.

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

### **3. Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.**



Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Dalam UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian dicabut dan diganti dengan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak

Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya beberapa ketentuan dalam UU ini yang memiliki relevansi dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

Pasal 1 butir 1:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 2:

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang

akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

#### Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

### BAB II

#### OBYEK HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - i. Hak Milik;
  - j. Hak Guna Usaha;
  - k. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan

tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

#### Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

#### BAB II

#### ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP

#### Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

## BAB IV

### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Pertama

##### Umum

#### Pasal 7

- a. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- b. Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
- c. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- d. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

#### Bagian Kedua

## Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

### Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung;sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib mendaftarkan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (4) Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

## **5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

### Pasal 36

- (1) **Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki amdal atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan.**
- (2) **Izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan keputusan kelayakan**

**lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 atau rekomendasi UKL-UPL.**

- (3) **Izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mencantumkan persyaratan yang dimuat dalam keputusan kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi UKL-UPL.**
- (4) **Izin lingkungan diterbitkan oleh Menteri, gubernur, atau bupati/Bupati sesuai dengan kewenangannya.**

#### **Pasal 37**

- (1) Menteri, gubernur, atau bupati/Bupati sesuai dengan kewenangannya wajib menolak permohonan izin lingkungan apabila permohonan izin tidak dilengkapi dengan amdal atau UKL-UPL.
- (2) **Izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) dapat dibatalkan apabila:**
- a. persyaratan yang diajukan dalam permohonan izin mengandung cacat hukum, kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan/atau pemalsuan data, dokumen, dan/atau informasi;**
  - b. penerbitannya tanpa memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam keputusan komisi tentang kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi UKL-UPL; atau**
  - c. kewajiban yang ditetapkan dalam dokumen amdal atau UKL-UPL tidak dilaksanakan oleh penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan.**

#### **Pasal 38**

**Selain ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2), izin lingkungan dapat dibatalkan melalui keputusan pengadilan tata usaha negara.**

#### **Pasal 39**

- (1) Menteri, gubernur, atau bupati/Bupati sesuai dengan kewenangannya wajib mengumumkan setiap permohonan dan keputusan izin lingkungan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara yang mudah diketahui oleh masyarakat.

#### **Pasal 40**

- (1) Izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
- (2) **Dalam hal izin lingkungan dicabut, izin usaha dan/atau kegiatan dibatalkan.**
- (3) **Dalam hal usaha dan/atau kegiatan mengalami perubahan, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib memperbarui izin lingkungan.**

**6. Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

**Pasal 18**

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum



- dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
  - i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

#### Pasal 21

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
  - a. rumah komersial;
  - b. rumah umum;
  - c. rumah swadaya;
  - d. rumah khusus; dan
  - e. rumah negara.
- (2) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- (3) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (4) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (5) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (6) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (7) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

#### Pasal 22

- (1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.

- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rumah tunggal;
  - b. rumah deret; dan
  - c. rumah susun.
- (3) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

**7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.**

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

**Pasal 5**

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

**Pasal 6**

(1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;

- f. bhinneka tunggal ika;
  - g. keadilan;
  - h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
  - i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
  - j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.
- (2) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 14:

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

## **8. Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

### **BAB III PEMBINAAN Pasal 5**

- (3) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- (4) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
- a. Menteri pada tingkat nasional;

- b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

#### Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:
  - a. perencanaan;
  - b. pengaturan;
  - c. pengendalian; dan
  - d. pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

#### Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan pada tingkat nasional menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

#### Pasal 8

- Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:
- a. pembangunan;
  - b. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan;
  - c. pengelolaan;
  - d. peningkatan kualitas;
  - e. kelembagaan; dan
  - f. pendanaan dan sistem pembiayaan.

#### Pasal 9

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

#### Pasal 10

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun secara nasional untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
  - a. koordinasi penyelenggaraan rumah susun;
  - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur, dan kriteria;
  - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
  - e. pendidikan dan pelatihan;
  - f. penelitian dan pengembangan;
  - g. pengembangan sistem dan layanan informasi dan komunikasi; dan
  - h. pemberdayaan pemangku kepentingan rumah susun.
- (3) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
- (4) Pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan tujuan:
  - a. mendorong pembangunan rumah susun dengan memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, rekayasa konstruksi, dan rancang bangun yang tepat-guna serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan yang aman bagi kesehatan;
  - b. mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan nasional dan memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan gempa;
  - c. mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga; dan

- d. mendorong pewujudan dan pelestarian nilai-nilai wawasan nusantara atau budaya nasional dalam pembangunan rumah susun.

#### Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

### BAB IV

### PERENCANAAN

#### Pasal 13

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
  - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
  - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
  - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- (5) Dalam hal daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, gubernur atau bupati/walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (6) Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

#### Pasal 14

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan:
  - a. kepadatan bangunan;
  - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
  - c. rencana rinci tata ruang;
  - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

- e. layanan moda transportasi;
  - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
  - g. layanan informasi dan komunikasi;
  - h. konsep hunian berimbang; dan
  - i. analisis potensi kebutuhan rumah susun.
- (2) Pedoman perencanaan pembangunan rumah susun diatur dengan peraturan Menteri.

## BAB V

### PEMBANGUNAN

#### Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

#### Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

#### Pasal 17

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

#### Pasal 18

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

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

#### Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 21



- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
  - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
  - b. jangka waktu sewa atas tanah;
  - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
  - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

## Bagian Kedua

### Penyediaan Tanah

#### Pasal 22

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:
  - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
  - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
  - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
  - d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
  - e. pendayagunaan tanah wakaf;
  - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
  - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Pembangunan

##### Pasal 23

- (1) Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

##### Pasal 24

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi:

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

##### Pasal 25

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
  - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
  - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
  - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

##### Pasal 26

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.

- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota.
- (5) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan oleh Gubernur.

#### Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26 diatur dengan peraturan pemerintah.

#### Persyaratan Administratif

##### Pasal 28

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

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

#### Persyaratan Teknis

##### Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

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

##### Pasal 36

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Persyaratan Ekologis

##### Pasal 37

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

### Pasal 38

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

### Sertifikat Laik Fungsi

#### Pasal 39

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur.
- (3) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 40

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
  - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
  - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
  - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

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

#### Pasal 43

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. kepemilikan IMB;**
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - e. hal yang diperjanjikan.

#### Pasal 44

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
  - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
  - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

### BAB VI

### PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

#### Bagian Kesatu

#### Penguasaan Sarusun

#### Pasal 45

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Kedua

### Pemilikan Sarusun

#### Pasal 46

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

#### Pasal 47

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
  - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

#### Pasal 48

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) 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) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

#### Pasal 49

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

#### Bagian Ketiga

##### Pemanfaatan Rumah Susun

#### Pasal 50

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; atau
- b. campuran.

#### Pasal 51

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

#### Bagian Keempat

##### Pemanfaatan Sarusun

#### Pasal 52

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

#### Pasal 53

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

#### Pasal 54



- (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;
  - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
  - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam peraturan pemerintah.
- (5) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

#### Pasal 55

- (1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

### BAB VII

#### PENGELOLAAN

#### Pasal 56

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.

- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

#### Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

#### Pasal 58

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

#### Pasal 59

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

#### Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.

## BAB VIII

### PENINGKATAN KUALITAS

#### Pasal 61

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

#### Pasal 62

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

#### Pasal 63

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

#### Pasal 64

Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) merupakan kewenangan pemerintah daerah.

#### Pasal 65

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:
  - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;

- b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
  - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

#### Pasal 66

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) wajib:

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

#### Pasal 67

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus dilaksanakan oleh badan pelaksana.

#### Pasal 68

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.

- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### Pasal 69

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur dalam peraturan pemerintah.

### BAB IX

#### PENGENDALIAN

#### Pasal 70

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
  - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
  - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
  - b. kesesuaian zonasi;
  - c. kesesuaian lokasi; dan
  - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
  - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
  - a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
  - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
  - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
  - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### Pasal 71

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:
  - a. perizinan;
  - b. pemeriksaan; dan
  - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### BAB X

#### KELEMBAGAAN

#### Bagian Kesatu

#### Badan Pelaksana

#### Pasal 72

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana.
- (2) Penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
  - a. mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan;
  - b. menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
  - c. menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
  - d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- (3) Badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi pelaksanaan pembangunan, pengalihan kepemilikan, dan distribusi rumah susun umum dan rumah susun khusus secara terkoordinasi dan terintegrasi.
- (4) Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan pelaksana bertugas:
  - a. melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
  - b. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - c. melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus;

- d. memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- e. memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
- f. melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan
- g. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

#### Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### Bagian Kedua

##### PPPSRS

#### Pasal 74

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

#### Pasal 75

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

#### Pasal 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 77

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

#### Pasal 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### BAB XI

#### TUGAS DAN WEWENANG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 79

- (1) Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangan masing-masing.

#### Paragraf 3

##### Pemerintah Kabupaten/Kota

#### Pasal 82

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

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

Bagian ketiga

Wewenang

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

#### Pasal 85

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota 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 kabupaten/kota;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota 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 kabupaten/kota.

#### Bagian Keempat

#### Bantuan dan Kemudahan

#### Pasal 86

Pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR.

#### Pasal 87

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya.

#### Pasal 88

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
  - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
  - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
  - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
  - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah;
  - b. keringanan biaya sewa sarusun;
  - c. asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun;
  - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - e. sertifikasi sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB XII  
HAK DAN KEWAJIBAN  
Bagian Kesatu  
Hak  
Pasal 89

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:
  - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
  - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
  - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
  - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
  - e. membangun rumah susun;
  - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
  - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
  - h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
  - i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua  
Kewajiban  
Pasal 90

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang

- dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
  - (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
    - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
    - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
    - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
    - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

### BAB XIII

### PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 91

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Bagian Kedua

#### Pendanaan

#### Pasal 92

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

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

#### Pasal 93

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan rumah susun umum, rumah susun khusus, serta rumah susun negara; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

### Bagian Ketiga

#### Sistem Pembiayaan

##### Pasal 94

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

##### Pasal 95

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2) huruf c digunakan untuk:

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

### BAB XIV

#### PERAN MASYARAKAT

##### Pasal 96

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
  - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;

- b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
  - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
  - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
  - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
  - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
  - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
  - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
  - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Menteri.

**9. Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.**

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

**BAB III**

## POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

### Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

### Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### Pasal 6

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

### Pasal 7

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

### Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

### Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.



- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

#### BAB IV

#### PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 10

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

##### Pasal 11

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh

Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

#### Pasal 12

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa:

*Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selanjutnya dalam butir 5, 6 dan 19 disebutkan bahwa:*

*Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat (butir 5);*

*Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (butir 6);*

*Aset Desa adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (butir 19).*

Terkait dengan pengaturan mengenai penyelenggaraan urusan pemerintahan ini beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 dikemukakan dalam tulisan ini yaitu sebagai berikut.

#### Pasal 9

- (1) Urusan Pemerintahan terdiri atas urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum.
- (2) Urusan pemerintahan absolut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.
- (3) Urusan pemerintahan konkuren sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota.
- (4) Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.
- (5) Urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden sebagai kepala pemerintahan.

#### Pasal 10

- (1) Urusan pemerintahan absolut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) meliputi:
  - a. politik luar negeri;

- b. pertahanan;
  - c. keamanan;
  - d. yustisi;
  - e. moneter dan fiskal nasional; dan
  - f. agama.
- (2) Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan absolut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Pusat:
- a. melaksanakan sendiri; atau
  - b. melimpahkan wewenang kepada Instansi Vertikal atau gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat berdasarkan asas Dekonsentrasi.

#### Pasal 11

- (1) Urusan pemerintahan konkuren sebagaimana di maksud dalam Pasal 9 ayat (3) yang menjadi kewenangan Daerah terdiri atas Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan.
- (2) Urusan Pemerintahan Wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Urusan Pemerintahan yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar dan Urusan Pemerintahan yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar.
- (3) Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Urusan Pemerintahan Wajib yang sebagian substansinya merupakan Pelayanan Dasar.

#### Pasal 12

- (1) Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) meliputi:
- a. pendidikan;
  - b. kesehatan;
  - c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
  - d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
  - e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
  - f. sosial.
- (2) Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) meliputi:
- a. tenaga kerja;
  - b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;

- c. pangan;
  - d. pertanahan;
  - e. lingkungan hidup;
  - f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
  - g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
  - h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
  - i. perhubungan;
  - j. komunikasi dan informatika;
  - k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
  - l. penanaman modal;
  - m. kepemudaan dan olah raga;
  - n. statistik;
  - o. persandian;
  - p. kebudayaan;
  - q. perpustakaan; dan
  - r. kearsipan.
- (3) Urusan Pemerintahan Pilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) meliputi:
- a. kelautan dan perikanan;
  - b. pariwisata;
  - c. pertanian;
  - d. kehutanan;
  - e. energi dan sumber daya mineral;
  - f. perdagangan;
  - g. perindustrian; dan
  - h. transmigrasi.

### Pasal 13

- (1) Pembagian urusan pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi serta Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) didasarkan pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas, serta kepentingan strategis nasional.
- (2) Berdasarkan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat adalah:
  - a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
  - b. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
  - c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;

- d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Pemerintah Pusat; dan/atau
  - e. Urusan Pemerintahan yang peranannya strategis bagi kepentingan nasional.
- (3) Berdasarkan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah provinsi adalah:
- a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah kabupaten/kota;
  - b. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah kabupaten/kota;
  - c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah kabupaten/kota; dan/atau
  - d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi.
- (4) Berdasarkan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota adalah:
- a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
  - b. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
  - c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
  - d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

#### Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
  - a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
  - b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

#### Pasal 238

- (1) Perda dapat memuat ketentuan tentang pembebanan biaya paksaan penegakan/pelaksanaan Perda seluruhnya atau sebagian kepada pelanggar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perda dapat memuat ancaman sanksi yang bersifat mengembalikan pada keadaan semula dan sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa:
  - a. teguran lisan;
  - b. teguran tertulis;

- c. penghentian sementara kegiatan;
- d. penghentian tetap kegiatan;
- e. pencabutan sementara izin;
- f. pencabutan tetap izin;
- g. denda administratif; dan/atau
- h. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. – PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

Beberapa ketentuan dalam PP No 36 Tahun 2005 ini yang terkait dengan Bangunan adalah sebagai berikut.

BAB III  
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG  
Bagian Pertama  
Umum

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan



gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

#### Pasal 9

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan daerah dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Selain peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, terdapat beberapa ketentuan teknis lainnya yang memiliki keterkaitan dengan rumah susun. Hasil inventarisasi peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan Rumah Susun adalah sebagai berikut.

27. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
28. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah terakhir kali dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
29. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
30. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
31. Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang Berada di Atas Tanah Negara;
32. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ;
33. Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
34. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041;
35. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perhubungan;

36. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup Tahun 2024-2054;
37. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perlindungan dan Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas;
38. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
39. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
40. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Peraturan perundang-undang tersebut di atas merupakan landasan hukum yang memungkinkan diperolehnya hak milik atas satuan rumah susun, yang secara garis besarnya memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan taiiah bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas

dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang;

- c. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat;
- e. Sebelum penandatanganan akta jual beli hak milik atas satuan rumah susun oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen/pembeli, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada bank yang memberi kredit;
- f. Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun;
- g. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan Walikota;
- h. Pemindahan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- i. Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terdiri dari: a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah; b. Gambar Denah

Satuan Rumah Susun yang bersangkutan; c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

- j. Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan.

## **BAB IV**

# **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS**

Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan sesuai dengan kaidah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, maka diperlukan Naskah Akademik. Penyusunan naskah akademik Peraturan Daerah diharapkan dapat mencegah Peraturan Daerah yang tidak implementatif, tumpah tindih dan membebani serta merugikan masyarakat. sehingga kurang memenuhi rasa keadilan dan kurang menjamin kepastian hukum masyarakat.

Oleh karena itu prosesnya harus melalui tahapan yang mencerminkan adanya partisipasi masyarakat, dan sesuai nilai filosofis, sosial dan yuridis serta betul-betul menjadi kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan atas pemikiran tersebut di atas, maka penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun ini pun harus mendasarkan pada tiga landasan yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis.

### **A. Landasan Filosofis**

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis yaitu cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai

yang baik dan yang tidak baik. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, didalamnya ada nilai kebenaran, keadilan dan kesusilaan dan berbagai nilai lainnya yang dianggap baik. Pengertian baik, benar, adil dan susila tersebut menurut takaran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan. Hukum dibentuk tanpa memperhatikan moral bangsa akan sia-sia diterapkan tidak akan dipatuhi. Semua nilai yang ada nilai yang ada di bumi Indonesia tercermin dari Pancasila, karena merupakan pandangan hidup, cita-cita bangsa, falsafah atau jalan kehidupan bangsa (*way of life*).

Dasar filosofis yang pertama dari Raperda tentang Rumah Susun ini adalah pada pandangan hidup Bangsa Indonesia yang telah dirumuskan dalam butir-butir Pancasila dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Nilai-nilai Pancasila ini dijabarkan dalam hukum yang dapat menunjukkan nilai-nilai keadilan, ketertiban dan kesejahteraan. Rumusan Pancasila ini yang merupakan dasar hidup Negara Indonesia dituangkan dalam pembukaan UUD Republik Indonesia. Ditekankan dalam dasar Negara Indonesia, bahwa Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*) bukan berdasarkan kekuasaan (*machstaat*).

Pancasila sebagai norma filosofis hukum Indonesia harus dapat tercerminkan dalam undang-undang yang dibentuk di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Lima butir Pancasila harus dapat diterjemahkan dan terumuskan dalam tata hukum yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dalam

pengaturan rumah susun secara filosofis kelima sila dari Pancasila itu secara langsung maupun tidak langsung menjadi dasar pembentukan aturan-aturan yang dibuat.

Ketuhanan yang Maha Esa, secara filosofis menunjukkan bahwa segala kegiatan di Indonesia harus berdasarkan pandangan bahwa segala yang di dunia ini mengikuti aturan tertentu yang dibuat oleh *supreme being*. Sila ke-dua Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dan sila ke-tiga Persatuan Indonesia harus tercermin dalam pengaturan rumah susun yang tidak akan menimbulkan segregasi sosial dan spasial. Sila keempat, yang menunjukkan pandangan bangsa Indonesia yang memperhatikan nilai-nilai kerakyatan untuk mencapai keadilan sosial, dengan jalan musyawarah dan sebagaimana dinyatakan pada sila ke-lima harus pula menjadi dasar pengaturan rumah susun untuk mencapai keadilan sosial. Dalam pandangan filosofis ini jelas bahwa bangsa Indonesia menekankan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia harus memperhatikan kesempatan bagi segmen masyarakat yang kurang beruntung secara sosial dan ekonomi untuk mendapatkan kesempatan yang lebih dalam menghuni rumah yang layak, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Kebutuhan tersebut akan terus ada dan berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak sifatnya. Perbaikan mutu hidup masyarakat yang diwujudkan melalui pembangunan nasional harus diikuti dan disertai secara seimbang dengan perbaikan mutu perumahan. Perbaikan bukan saja, dalam pengertian kuantitatif, tetapi juga kualitatif dengan



memungkinkan terselenggaranya perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya. Upaya pengadaan perumahan diwujudkan dalam mendapatkan kesempatan mempergunakan rumah antara lain dengan cara sewa. Pengadaan perumahan khususnya di daerah padat penduduk perlu memperhatikan keterbatasan lahan sehingga prasarana pembangunan rumah susun dapat menjadi salah satu alternatif.

Perumahan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina, serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan rumah susun tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri. Oleh karena itu, perumahan dan pemukiman merupakan salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang memiliki kesadaran untuk selalu menjalin hubungan antar sesama manusia, lingkungan tempat tinggalnya dan senantiasa bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat serta lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif di daerah.

Mengacu kepada hakekat, bahwa keberadaan rumah akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan rumah susun adalah merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, maka penempatan masyarakat sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga harus melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan rumah susun dengan mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan.

Sementara pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan demi terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di daerah.

## **B. Landasan Sosiologis**

Peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Suatu peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuan sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami masyarakat sesuai dengan

kenyataan yang dihadapi masyarakat. Dengan demikian dalam penyusunan rancangan peraturan daerah harus sesuai dengan kondisi masyarakat yang bersangkutan.

Secara sosiologis rumah dilihat sebagai tempat suatu keluarga membentuk jati dirinya, menjadi mempunyai kebanggaan. Berangkat dari keadaan itu dapat diharapkan suatu keluarga menjadi keluarga yang lebih sejahtera. Dalam pandangan sosiologis, rumah dan permukiman seringkali dianggap dapat memberikan citra pada pemiliknya. Tinggal di kawasan permukiman yang tertata dan mahal dapat menunjukkan status sosial tertentu.

Persoalan perumahan muncul dan akan bertambah buruk dapat disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah menyangkut biaya atau modal. Adanya rumah sebagai komoditas sektor privat menyebabkan pembangunan perumahan dan rumah susun akan didominasi oleh *stakeholder* yang menggunakan berbagai cara dalam mengolah perumahan sebagai komoditas utamanya untuk meraih keuntungan. Para *stakeholder* tersebut mencakup pengembang *real estate*, kontraktor, produsen bahan bangunan, hipotik, dan penyedia perumahan lain seperti pemberi kredit rumah, investor, spekulan, tuan tanah, dan pemilik rumah itu sendiri. Konsekuensi yang harus ditanggung oleh konsumen antara lain tingginya biaya yang harus dikeluarkan untuk memiliki atau menempati rumah

Pembangunan perumahan terjadi karena dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya adalah faktor kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, dan peraturan

perundangan. Kependudukan merupakan faktor yang memberikan pengaruh yang paling besar. Di Kota Surakarta juga mengalami pertambahan penduduk sebagai akibat dari urbanisasi.

Pertanahan, terkait dengan penyediaan lahan, dan di perkotaan, permasalahan menjadi sangat pelik, karena lahan yang terbatas dan harga yang semakin meningkat. Pesatnya perkembangan perumahan di Kota Surakarta khususnya yang berbatasan dengan wilayah Kota Surakarta, menyebabkan bertambah mahal nya harga tanah, sehingga masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah tidak mampu untuk membeli rumah. Akibat kenaikan harga tanah tersebut, diperlukan kebijakan pemerintah daerah untuk mengendalikan.

Sejak zaman orde baru sampai saat sekarang, masalah daya beli masyarakat, terutama golongan ekonomi menengah ke bawah, merupakan faktor yang sangat dominan dan mempengaruhi kelancaran pengadaan rumah, disamping masalah ke-pendudukan dan pertanahan. Berbagai faktor yang mempengaruhi harga jual rumah, antara lain adalah harga tanah, bangunan, prasarana (seperti: jalan, listrik, air bersih, dan lain-lain) dan tingkat suku bunga, dimana terjadi kecenderungan bahwa harga tersebut dari waktu ke waktu semakin meningkat yang menyebabkan kenaikan harga jual rumahnya. Sementara itu, masalah kelembagaan, Pemerintah Pusat dan Daerah sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan dan pelaksanaan. Dalam menunjang kelembagaan ini, peraturan perundangan merupakan landasan hukum bagi penerapan kebijakan dasar dan petunjuk pelaksanaan pembangunan perumahan.

Rumah terkait dengan nilai dan harkat-martabat penghuninya, dimana manusia yang tinggal di dalamnya merupakan makhluk sosial, ekonomi, politik sekaligus sebagai makhluk budaya. Dalam hubungan dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupan, sebagai makhluk sosial, manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan sosial budaya dalam masyarakat. Disamping itu sebagai makhluk ekonomi, rumah dipandang memiliki nilai investasi jangka panjang yang memberikan jaminan penghidupan di masa datang, hal ini sering terjadi di perkotaan dimana keluargakeluarga baru akan berpisah dari keluarga besar mereka dengan membeli atau menyewa rumah sambil mencari untuk membeli rumah baru.

Sebagai makhluk politik, rumah merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yakni bagian dari peningkatan kualitas kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan. Oleh sebab itu pembangunan perumahan bukan hanya merupakan target kuantitatif semata, namun juga harus memandang pencapaian sebagai sasaran kualitatif penghuninya yang sesuai dengan hakekat dan fungsi rumah itu sendiri. Masyarakat Indonesia merupakan masyarakat majemuk, dikenal dengan budayanya yang majemuk pula, secara berkelanjutan mengalami proses modernisasi, dimana proses modernisasi terjadi begitu cepatnya di perkotaan. Masyarakat modern mempunyai ciri-ciri, antara lain memiliki intelektualitas yang tinggi, produktif, efisien, penghargaan waktu, motivasi tinggi dan mandiri. Ciri tersebut berbarengan dengan berkurangnya jumlah anggota keluarga melalui pembatasan jumlah anak.

Peningkatan jumlah penduduk yang tidak diikuti dengan pemanfaatan sumber daya alam dan teknologi mengakibatkan kondisi rumah yang tidak layak huni dalam lingkungan perumahan tidak memadai meningkat jumlahnya. Selain dari pada itu, kurangnya sarana dan prasarana lingkungan, ketidakmampuan masyarakat dalam memelihara dan memperbaiki lingkungan perumahan yang ada, dan masih rendahnya kualitas perumahan baik secara fungsional, lingkungan, maupun visual wujud lingkungan semakin memperburuk kualitas lingkungan perumahan dan rumah susun. Hal tersebut merupakan masalah yang utama dalam rangka menciptakan lingkungan perumahan yang sehat, aman, serasi, seimbang dan berkelanjutan. Permasalahan lingkungan juga menjadi lebih berkembang dikaitkan dengan belum diterapkannya secara optimal pencapaian standar pelayanan minimal perumahan dan permukiman yang memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis dan berbasis pada pembangunan yang berkelanjutan di masing-masing daerah.

Kondisi sosiologis tersebut menunjukkan adanya hal-hal yang memerlukan perhatian baik Pemerintah maupun Pemerintah Daerah dalam pengambilan kebijakan perumahan antara lain:

1. Alokasi ruang hunian dan tempat kerja bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menyediakan jasa dan barang yang terjangkau oleh masyarakat di daerah;
2. Belum terealisasinya hak bermukim bagi masyarakat yang berimbas pada tidak adanya kepastian bermukim (*security of tenure*) – *land and housing*;

3. Penanggulangan permukiman kumuh hampir tidak pernah ditangani secara manusiawi;
4. Belum terbinanya potensi swadaya masyarakat dalam pengadaan perumahan susun; dan
5. Kurangnya koordinasi penanganan kasus-kasus pelanggaran terhadap hak bermukim

Untuk itu maka diperlukan sebuah kebijakan, penyelenggaraan rumah susun melalui pengembangan perumahan yang ditunjang oleh:

- a. kepranataan pembangunan rumah susun yang partisipatif, transparan dan dapat dlipertanggungjawabkan (*accountable*), yang memiliki penekanan pada pengadaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau *under-served*, dan pengendalian pembangunan dan perkembangan rumah susun untuk mencegah monopoli oleh mekanisme pasar di dalam prosesnya dan untuk mencegah tidak terintegrasinya pembangunan dan perkembangan rumah susun dengan pembangunan tata ruang.
- b. proses pembangunan dan penyelenggaraan rumah susun yang dapat: 1) memberdayakan seluruh kelompok masyarakat, khususnya yang selama ini terpinggirkan; 2) efisien, adil dan efektif dalam pengalokasian sumber-sumber daya ruang, keuangan, dan infrastruktur; dan 3) menghasilkan perkembangan rumah susun yang terintegrasi secara ruang, lingkungan, sosial dan infrastruktur.

- c. Peningkatan peran dan tanggung-jawab Pemerintah Daerah dan mengembangkan kemampuannya di dalam pengelolaan pembangunan dan perkembangan rumah susun.

Hukum (termasuk Peraturan Daerah) yang baik adalah hukum yang mampu menjadi pedoman, penuntun dan acuan dalam kegiatan manusia pada saat ini dan masa yang akan datang. Oleh karena itu, untuk mewujudkannya diperlukan tidak saja data/informasi atau fakta menyangkut permasalahan terkait pada saat ini, tetapi juga harus prediksi bahkan proyeksi jauh ke depan seperti apa.

### **C. Landasan Yuridis**

Peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang lebih tinggi. Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk sebuah peraturan perundang-undangan, *pertama* adalah terkait kewenangan membuat aturan dan *kedua* adalah berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat.

Landasan yuridis dari segi kewenangan dapat dilihat dari segi kewenangan yaitu apakah ada kewenangan seorang pejabat atau badan yang mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini sangat perlu, mengingat sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh badan atau pejabat yang tidak memiliki kewenangan maka peraturan perundang-undangan tersebut batal demi hukum (*neitige*). Misalnya kewenangan untuk menyusun Undang-Undang ada pada DPR dan Presiden;



Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden ada pada Presiden; Peraturan Daerah ada pada Kepala Daerah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Sedangkan berkaitan dengan materi muatan dalam peraturan perundang-undangan maka harus berdasarkan asas sinkronisasi baik vertikal maupun horisontal. Disamping itu juga harus diperhatikan asas-asas lain seperti asas *Lex Specialist Derogat legi Generali*, asas yang kemudian mengesampingkan yang terdahulu dan lain sebagainya.

Untuk materi muatan Peraturan Daerah adalah seluruh materi muatan dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta memuat kondisi khusus daerah dan penjabaran peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Yang tak kalah pentingnya dalam pembuatan peraturan perundang-undangan adalah harus didukung dengan hasil data riset yang akurat atau pembuatan peraturan perundang-undangan berbasis riset. Secara garis besar materi yang termuat dalam peraturan tersebut adalah mengandung asas pengayoman, kekeluargaan, kesusantaraan, bhinneka tunggal ika, kemanusiaan, kebangsaan, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintah, ketertiban dan kepastian hukum serta keseimbangan, keserasian dan keselarasan. Demikian juga untuk muatan Peraturan Daerah nantinya adalah seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Hamidi, 2005 : 2– 10).

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H menyatakan:

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
- (2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- (3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
- (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapa pun.

Selanjutnya Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 40 menyebutkan bahwa "setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak".

Sesuai dengan amanat Undang Undang Dasar Tahun 1945 tersebut telah diterbitkan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Kedua Undang-Undang tersebut pada tahun 2011 dilakukan koreksi dengan mencabut dan menggantinya dengan Undang-Undang yang baru. *Pertama*, pada bulan Januari UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman diganti dengan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Kedua*, pada bulan November 2011 UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diganti UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Tujuan dari kedua undang-undang tersebut adalah untuk memberikan pengaturan pemenuhan salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu rumah bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Dalam perspektif historis, pengaturan mengenai Rumah Susun pertama kali diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Ruma Susun. Undang-undang ini merupakan dasar hukum penyelenggaraan penyelenggaraan rumah susun di Indonesia sejak 1985 hingga akhir tahun 2011 keberadaannya dianggap sudah tidak dapat lagi mengakomodir penyelenggaraan rumah susun saat ini. Berdasarkan UU No 16 Tahun 1985, pembangunan sector perumahan termasuk rumah susun Pemerintah hanya berperan sebagai pengawas.

Dalam rangka mengembangkan kepranataan dan instrumen penyelenggaraan perumahan dan rumah susun yang lebih berorientasi kepada kepentingan seluruh lapisan masyarakat secara berkeadilan sosial, peningkatan serta pengembangan dibidang perumahan dan rumah susun yang professional baik bagi aparat pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun bagi para pemangku berkepentingan dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Maka pada tanggal 10 November 2011, Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun ini diharapkan dasar hukum bagi Pemerintah Kota Surakarta dalam rangka menyelenggarakan kewenangan Pemerintah Daerah dalam hal ini kewenangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimuat dalam lampiran UU No 23 Tahun 2014 serta penjabaran sekaligus implementasi dari UU No. 20 Tahun 2011 tentang Ruman Susun sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Oleh karena itu perlu memperhatikan beberapa hukum positif (peraturan perundang-undangan) yang yang berlaku, sehingga substansi pengaturan rancangan peraturan daerah ini nantinya tidak akan bertentangan dengan peraturan tersebut.

Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud antara lain:

1. UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
2. UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
3. UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
4. PP No 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
5. PP No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

6. PP No 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
7. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041;
8. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup Tahun 2024-2054;
9. Peraturan Daerah Kota Surakarta No 2 Tahun 2016 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
10. Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
11. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
12. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran.
13. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 7 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

# **BAB V**

## **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH**

### **A. Jangkauan dan Arah Pengaturan**

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun ini adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pihak-pihak terkait dalam melaksanakan kebijakan menyangkut penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah. Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah diarahkan untuk:

- a. penyediaan rumah dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian;
- b. mendukung konsep Tata Ruang Wilayah dengan pengembangan Daerah ke arah vertikal dan penataan kawasan kumuh;
- c. meningkatkan optimalisasi penggunaan tanah di Daerah;
- d. mengatasi permasalahan ketimpangan jumlah rumah dengan jumlah penduduk; dan
- e. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.

### **B. Ketentuan Umum**

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-

istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini serta hal-hal lain yang bersifat umum. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Penyelenggaraan Rumah Susun di Kota Surakarta. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Penyelenggaraan Rumah Susun. Pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, atau didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Surakarta.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Surakarta.
5. 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.

6. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik Daerah yang berupa Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
7. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
9. 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.
10. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
11. 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.
12. Sertifikat hak milik satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun 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.
13. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
14. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.



15. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
16. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
17. Pertelaan adalah daftar keterangan/perincian tentang suatu hal berisi penjelasan dalam bentuk uraian dan gambar yang menjelaskan batas masing-masing satuan Rumah Susun, baik batas vertikal maupun horisontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan Rumah Susun.
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 di atasnya 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. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru,

rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

23. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan Rumah Susun.
24. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan Rumah Susun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
27. Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
28. 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.
29. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
30. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

### **C. Materi Yang Diatur**

Secara umum ruang lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

1. kebijakan dan jenis;
2. pembinaan;
3. perencanaan;
4. pembangunan;
5. penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan;

6. pengelolaan;
7. peningkatan kualitas;
8. pengendalian;
9. kelembagaan;
10. tugas, wewenang dan bantuan/kemudahan;
11. hak, kewajiban dan larangan;
12. peran masyarakat;
13. penyelesaian sengketa; dan
14. ketentuan sanksi.

Selanjutnya dari ruang lingkup tersebut dijabarkan dalam bab per bab yang menjadi materi muatan.

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun meliputi antara lain terdiri dari beberapa bab sebagai berikut.

## **1. Kebijakan dan Jenis Rusun**

Dalam bab asas dan tujuan ini diatur mengenai Kebijakan dan jenis rumah susun. Selanjutnya bab ini terbagi dalam 2 bagian yaitu:

### **a. Kebijakan**

Secara umum Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah diarahkan untuk:

- 1) mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- 2) mendukung konsep tata ruang Daerah dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
- 3) meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
- 4) menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.

b. Jenis Rusun

Jenis Rumah Susun terdiri atas Rumah Susun:

- 1) umum;
- 2) khusus;
- 3) negara; dan
- 4) komersial.

## **2. Pembinaan**

Dalam bab ini diatur mengenai pembinaan Rumah Susun di Daerah yang dilaksanakan oleh Walikota.

Selengkapnya ketentuan yang diatur dalam bab ini adalah sebagai berikut:

### **Pasal 9**

- (1) Walikota 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 Walikota sesuai dengan kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dengan Peraturan Walikota.

### **3. Perencanaan**

Dalam bab ini diatur mengenai perencanaan Rumah Susun yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, terbagi dalam 2 bagian. Selengkapnya ketentuan yang diatur dalam bab ini adalah sebagai berikut:

#### **Bagian Kesatu Umum**

##### **Pasal 10**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perencanaan pembangunan Rumah Susun.
- (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 11

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun dilaksanakan berdasarkan:
  - a. kepadatan bangunan;
  - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
  - c. rencana rinci tata ruang;
  - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - e. layanan moda transportasi;
  - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan Rumah Susun;
  - g. layanan informasi dan komunikasi;
  - h. konsep hunian berimbang; dan
  - i. analisis potensi kebutuhan Rumah Susun.
- (2) Perencanaan pembangunan Rumah Susun dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 12

- (1) Penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c harus sesuai peruntukan, rencana tata ruang dan tata guna tanah serta rencana detail yang ada dengan ketentuan:
  - a. lokasi rencana peruntukan lahan untuk Rumah Susun hunian berada pada kawasan perumahan atau pemukiman; dan
  - b. rencana peruntukan lahan untuk Rumah Susun Komersial non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan atau jasa.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:

- a. dapat menjangkau saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan kota;
  - b. mudah dicapai transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
  - c. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya; dan
  - d. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (3) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

## Bagian Kedua Penyediaan Tanah

### Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun Umum.
- (2) Penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara/Pemerintah Daerah;
  - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
  - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
  - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. pendayagunaan tanah wakaf tanpa merubah maksud peruntukannya;
  - f. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan

- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (3) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **4. Pembangunan**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pembangunan Rumah Susun. Secara umum pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan oleh setiap Orang.

Pembangunan Rumah Susun Umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Bab ini akan dirinci menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a. Bagian kesatu : Umum
- b. Bagian kedua : Persyaratan Administrasi;
- c. Bagian ketiga : Persyaratan teknis yang terbagi dalam beberapa paragraf yaitu: 1) Kepadatan dan Tata Letak Bangunan; 2) Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan; 3) Prasarana; 4) Sarana; dan 5) Bagian Bersama dan Benda Bersama;
- d. Bagian keempat : Persyaratan Ekologis;

#### **5. Penguasaan, Pemilikan Dan Pemanfaatan**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan Rumah Susun.



Selanjutnya dalam Bab ini akan dirinci menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a. Bagian kesatu : Penguasaan Rumah Susun;
- b. Bagian Kedua : Pemilikan Rumah Susun; dan
- c. Bagian ketiga : Pemanfaatan Rumah Susun baik yang difungsikan sebagai hunian atau campuran. Pemanfaatan Rumah Susun diuraikan dalam paragraf: 1) Umum; 2) Sertifikat Laik Fungsi; atau 3) Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun.
- d. Bagian Keempat: Pemanfaatan Satuan Rumah Susun

## **6. Pengelolaan**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun. Selanjutnya dalam Bab ini akan dirinci menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Bagian kesatu: pengelolaan Rumah Susun Milik.  
Pengelolaan Rumah Susun Milik ini diuraikan dalam beberapa paragraf yaitu: 1) Umum; 2) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRRS)
- b. Bagian kedua: Pengelolaan Rumah Susun Sewa  
Pengelolaan Rumah Susun Sewa ini diuraikan dalam beberapa paragraf yaitu: 1) Pengelolaan; dan 2) Unit Pelaksana Teknis. .

## **7. Peningkatan Kualitas.**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan peningkatan kualitas Rumah Susun.

Pemilik Sarusun punya kewajiban melakukan Peningkatan kualitas terhadap Rumah Susun yang: tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/atau lingkungan Rumah Susun.

Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun. Setiap orang yang melakukan peningkatan kualitas Rumah Susun yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenai sanksi administratif.

## **8. Pengendalian**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pengendalian Rumah Susun.

Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
- d. pengelolaan.

Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan dilakukan melalui penilaian terhadap:

- a. kesesuaian zonasi;
- b. kesesuaian lokasi; dan
- c. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pengendalian Rumah Susun pada tahap pembangunan dilakukan terhadap:

- a. bukti penguasaan atas tanah; dan

b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan IMB. Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan dilakukan melalui:

- a. pemberian SLF; dan
- b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.

Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan dilakukan melalui:

- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
- b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Disamping itu pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun oleh Pemerintah Daerah dilakukan melalui:

- a. perizinan;
- b. pemeriksaan;
- c. insentif dan disinsentif; dan
- d. penertiban.

## **9. Hak, Kewajiban Dan Larangan**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan Hak, Kewajiban Dan Larangan dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

## **10. Peran Masyarakat**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan peran masyarakat dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

## **11. Penyelesaian Sengketa**

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan Penyelesaian Sengketa yang mungkin timbul dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

### **D. Ketentuan Sanksi**

Dalam Raperda ini sanksi yang diatur adalah sanksi administrasi dan sanksi pidana. Sanksi administrasi dan sanksi pidana yang dapat dikenakan apabila terjadi pelanggaran.

Sanksi administratif dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan /atau kegiatan usaha;
- c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun
- e. Pengenaan denda administrative;
- f. Pencabutan IMB;
- g. Pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. Pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;
- i. Perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun;
- j. Sanksi polisional; dan/atau
- k. Pencabutan izin usaha.

Sedangkan untuk sanksi pidana mengacu pada sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

### **E. Ketentuan Peralihan**

Ketentuan Peralihan timbul sebagai cara mempertemukan antara azas mengenai akibat kehadiran peraturan baru dengan keadaan sebelum peraturan baru itu berlaku. Pada azasnya pada saat peraturan baru berlaku, maka semua peraturan lama beserta akibat-akibatnya menjadi tidak berlaku. Kalau asas ini diterapkan tanpa memperhitungkan keadaan yang sudah berlaku, maka dapat timbul kekacauan hukum, ketidakpastian hukum atau kesewenang-wenangan hukum.

Untuk menampung akibat berlakunya peraturan baru terhadap peraturan lama atau pelaksanaan peraturan lama, diadakan ketentuan atau aturan peralihan. Dengan demikian Ketentuan Peralihan berfungsi :

- 1) Menghindari kemungkinan terjadinya kekosongan hukum (*Rechtsvacuum*);
- 2) Menjamin, kepastian hukum (*Rechtszekerheid*);
- 3) Perlindungan hukum (*Rechtsbeseherming*), bagi rakyat atau kelompok tertentu atau orang tertentu.

Jadi pada dasarnya, Ketentuan Peralihan merupakan "penyimpangan" terhadap peraturan baru itu sendiri.

Suatu penyimpangan yang tidak dapat dihindari (*Necessery evil*) dalam rangka mencapai atau mempertahankan tujuan hukum secara keseluruhan (ketertiban, keamanan dan keadilan). Penyimpangan ini bersifat sementara, karena itu dalam rumusan Ketentuan Peralihan harus dimuat keadaan atau syarat-syarat yang akan mengakhiri masa peralihan tersebut. Keadaan atau syarat tersebut dapat berupa pembuatan peraturan pelaksanaan baru (dalam rangka melaksanakan peraturan baru) atau penentuan

jangka waktu tertentu atau mengakui secara penuh keadaan yang lama menjadi keadaan baru.

Selengkapnya bunyi ketantuan peralihan dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

Pasal ..

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:
  - a. Izin 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 No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surakarta Nomor), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

## **F. Ketentuan Penutup**

Ketentuan Penutup merupakan bagian terakhir Batang Tubuh Peraturan Daerah, yang biasanya berisi ketentuan tentang saat mulai berlakunya Peraturan Daerah dapat melalui cara-cara sebagai berikut:

1. Penetapan mulai berlakunya Peraturan Daerah pada suatu tanggal tertentu;
  2. Saat mulai berlakunya Peraturan Daerah tidak harus sama untuk seluruhnya (untuk beberapa bagian dapat berbeda).
- Selengkapnya bunyi ketantuan penutup dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

Pasal ...

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Surakarta No 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surakarta Nomor), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal

Peraturan Walikota yang diamanahkan dalam Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal ..

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap Orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Surakarta.

## **G. Rancangan Penjelasan Peraturan Daerah**

Suatu peraturan biasanya selalu disertai penjelasan atau *memorie van toelichting*. Penjelasan lazimnya terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu penjelasan bersifat umum yang disebut penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal yang disebut penjelasan pasal demi pasal. Fungsi dari penjelasan adalah menjelaskan segala sesuatu yang dianggap masih memerlukan penjelasan, ketentuan yang sudah jelas tidak perlu dijelaskan lagi.

Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk Peraturan Daerah atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian atau jabaran lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Dengan demikian, penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh

mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dijelaskan.

Penjelasan ini isinya uraian atau penegasan dari beberapa hal yang diatur dalam pasal-pasal di batang tubuh sehingga maknanya tidak bisa dan orang dapat dengan mudah memahaminya. Dalam konsep naskah akademik ini adalah penjelasan tentang penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal dari Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Rumah Susun.