



PERATURAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN

NOMOR 7 TAHUN 2011

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BALIKPAPAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk pemerataan pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal diperlukan peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Balikpapan, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
22. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan Dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan;
24. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
25. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2008 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Limbah Permukiman;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
28. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 4 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2000 Nomor 4);
29. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 14 Tahun 2000 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota Balikpapan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2000 Nomor 12, Seri D);

30. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2005-2015 (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2006 Nomor 5, Seri E Nomor 01);
31. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Kota Balikpapan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008 Nomor 2 Seri E);
32. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2008 tentang Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008 Nomor 7 Seri E);
33. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 17 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008 Nomor 17 Seri D);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN

dan

WALIKOTA BALIKPAPAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Balikpapan.
2. Pemerintah Kota adalah Walikota beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Balikpapan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Balikpapan.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Perangkat Kerja Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Balikpapan.
6. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. 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 disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
16. Pelaku Pembangunan rumah susun adalah badan hukum yang melakukan pembangunan rumah susun.
17. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.
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 disebut 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 disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
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 disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
27. Pengelola adalah suatu badan hukum 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.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi: perencanaan rumah susun, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, PPPSRS, peningkatan kualitas, larangan, penyidikan, sanksi administratif, ketentuan pidana, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

BAB III

KEBIJAKAN DAN JENIS RUMAH SUSUN

Pasal 3

- (1) Kebijakan penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk:

- a. mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
 - b. mendukung konsep tata ruang kota dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
 - c. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai pembinaan rumah susun mulai dari perencanaan, pembangunan, dan pelaksanaan operasional diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Dalam hal penghunian rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Kota dikenakan Retribusi yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 4

Jenis rumah susun terdiri:

- a. rumah susun umum;
- b. rumah susun khusus;
- c. rumah susun negara; dan
- d. rumah susun komersial.

BAB IV PERENCANAAN RUMAH SUSUN Bagian Kesatu Perencanaan Pembangunan

Pasal 5

- (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.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- (4) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Kota belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Walikota dengan persetujuan DPRD menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Bagian Kedua
Penetapan Lokasi
Pasal 6

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan:
 - a. sesuai peruntukan, rencana tata ruang dan tata guna tanah serta rencana detail yang ada;
 - b. saluran pembuangan dapat menjangkau sistem jaringan kota;
 - c. mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
 - d. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
 - e. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
- (2) Kesesuaian terhadap rencana peruntukan lahan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun hunian berada pada perumahan atau pemukiman;
 - b. rencana peruntukan lahan untuk jenis rumah susun non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan atau jasa.
- (3) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Penyediaan Tanah
Pasal 7

- (1) Pemerintah Kota bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- (2) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai rencana tata ruang wilayah kota.

Pasal 8

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. pendayagunaan tanah wakaf;

- f. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

- (1) Pemerintah Kota bertanggungjawab untuk mengalokasikan anggaran dalam pemenuhan kebutuhan investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum.
- (2) Ketentuan mengenai penetapan dana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

BAB V PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum Pasal 10

- (1) Penyelenggaraan rumah susun umum dan rumah susun khusus merupakan tanggung jawab Pemerintah Kota.
- (2) Setiap orang yang melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendapat kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Kota.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pengurangan dan/atau keringanan Retribusi IMB.
- (4) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 11

- (1) Pembangunan rumah susun komersial dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial 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 dalam maupun di luar lokasi rumah susun komersial, dalam wilayah Kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum dan lokasi pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 12

- (1) 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 rumah susun atas sarusun 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 13

- (1) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian 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 Walikota.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada instansi yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan.
- (6) Hak milik atas sarusun terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dan dibuatnya buku tanah atas sarusun.

Pasal 14

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang 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.

Pasal 15

- (1) Pelaku pembangunan wajib menyediakan lahan untuk pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan yang dibangun rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai penyediaan lahan untuk pemakaman diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 16

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
- hak milik;
 - hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun dibangun di atas hak pengelolaan, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
- (3) Penyelesaian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebelum sarusun dijual.

Pasal 17

- (1) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, untuk rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun di atas tanah:
- pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 wajib 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa tanah dilakukan oleh Pemerintah Kota untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

Bagian Kedua Persyaratan Administrasi

Pasal 20

- (1) Pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi, meliputi:
 - a. status hak atas tanah;
 - b. IMB; dan
 - c. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pemberian IMB untuk bangunan rumah susun milik Pemerintah atau Pemerintah Kota tidak dikenakan Retribusi.

Pasal 21

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun harus dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (3) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin dari Walikota.
- (4) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan oleh Instansi teknis yang menangani bidang penataan ruang dan perizinan.
- (5) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut:
- a. izin prinsip/lokasi;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. surat keterangan rencana kota;
 - d. gambar rencana tapak;
 - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;
 - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 22

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Kota tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

Pasal 23

- (1) Rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) untuk perubahan wajib mendapatkan izin dari Walikota.
- (2) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.

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

Pasal 24

Ketentuan lebih lanjut mengenai izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 untuk tata cara permohonan dan pemberian izin dan pengesahan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

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

Pasal 26

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan penghitungan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

- (2) Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mengatur mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, Walikota dapat memberikan insentif dengan pemberian izin koefisien lantai bangunan sampai dengan 6,0 (enam koma nol) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali.
- (3) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis
Paragraf 1

Kepadatan Dan Tata Letak Bangunan

Pasal 27

Kepadatan bangunan dengan memperhitungkan optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 28

- (1) Tata letak bangunan menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan dengan memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, kesehatan penghuni, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Paragraf 2

Struktur, Komponen Dan Bahan Bangunan

Pasal 29

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular.
- (2) Struktur rumah susun harus memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan vertikal maupun horisontal terhadap:
 - a. beban mati;
 - b. beban bergerak;

- c. gempa, hujan, angin, banjir;
- d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. daya dukung tanah;
- f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal; dan
- g. gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 merupakan kesatuan konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah dan tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur yang merupakan kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.
- (3) Komponen dan bahan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan bangunan.

Paragraf 3

Prasarana

Pasal 31

- (1) Rumah susun harus dilengkapi prasarana yang berfungsi sebagai penghubung kegiatan sehari-hari bagi penghuni meliputi penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan/atau tempat parkir.
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mempertimbangkan:
 - a. kemudahan dan keserasian dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. keamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan penghuni;
 - c. struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi penggunaan jalan.

Pasal 32

Rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana dan utilitas umum yang sifatnya menunjang berfungsinya rumah susun yang meliputi:

- a. jaringan distribusi air bersih serta kelengkapannya yang mencakup tangki air, pengatur tekanan air, dan pompa air;
- b. jaringan gas serta kelengkapannya yang mencakup tangki gas dan pengatur tekanan gas;

- c. jaringan listrik serta kelengkapannya yang mencakup meteran listrik, pembatas arus dan gardu listrik;
- d. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- e. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota atau ke tangki septik;
- f. tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpul sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;
- g. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau rumah susun dengan kapasitas air yang cukup untuk memadam kebakaran;
- h. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang memperhitungkan kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya;
- i. jaringan telepon dan alat komunikasi yang sesuai dengan tingkat keperluannya; dan
- j. penyediaan lift bagi rumah susun yang lebih dari 5 (lima) lantai.

Paragraf 4

Sarana

Pasal 33

Rumah susun harus tersedia ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 5

Bagian Bersama Dan Benda Bersama

Pasal 34

- (1) Pembangunan rumah susun untuk bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan sesuai standar yang berlaku.
- (2) Bagian bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 35

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Bagian Keempat Persyaratan Ekologis

Pasal 36

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 37

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

Bagian Kedua Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- (2) Hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (3) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.
- (6) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 39

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
 - 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 Kota Balikpapan.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis 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 bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum dan hak asasi manusia.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Rumah Susun Paragraf 1 Umum

Pasal 41

- Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
- a. hunian;
 - b. bukan hunian; atau
 - c. campuran.

Pasal 42

- (1) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi bukan hunian atau campuran karena perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota 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.

Paragraf 2
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 43

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Walikota setelah menyelesaikan seluruh pembangunan rumah susun sesuai dengan IMB.
- (2) Pemerintah Kota menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Dinas Teknis yang menangani bangunan gedung

Paragraf 3
Pemasaran dan Jual Beli
Rumah Susun

Pasal 44

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan 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 bagi para pihak.

Pasal 45

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;

- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
- a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli.
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
- a. sertifikat laik fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli sarusun.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 47

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

Pasal 48

- (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 49

- (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/lembaga yang ditunjuk.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.
- (5) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

- (1) Sarusun pada rumah susun Negara, rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat disewa oleh orang perseorangan atau kelompok.
- (2) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa sarusun umum yang memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan sarusun negara sebagaimana dimaksud ayat (1) termasuk kelompok MBR dengan tarif sewa ditetapkan maksimum 1/3 (sepertiga) dari penghasilan atau 1/3 (sepertiga) dari upah minimum provinsi.
- (3) Orang perseorangan atau kelompok yang dapat menyewa sarusun khusus sebagaimana dimaksud ayat (1) termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan tarif sewa khusus.
- (4) Besaran tarif sewa sarusun tidak termasuk biaya pemasangan listrik, air, gas dan biaya lainnya.
- (5) Besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 51

Setiap penghuni rumah susun sewa mempunyai hak:

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan yang kurang baik;
- e. mendapat air bersih, penerangan, gas apabila ada jaringan gas dan jasa kebersihan;

- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mendapat penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi;
- i. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Pasal 52

Setiap penghuni rumah susun sewa wajib:

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;
- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. memelihara tempat hunian, prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola secara berkala;
- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area rumah susun sewa yang telah ditetapkan; dan
- m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

Pasal 53

Penghuni harus mengikuti tata tertib sebagai berikut:

- a. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 1x24 jam (satu kali dua puluh empat jam);
- b. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika kebersihan dan kerapian tempat lingkungan hunian masing-masing;
- c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas apabila meninggalkan tempat;

- d. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. melaporkan kepada ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. menjalin hubungan kekeluargaan antara sesama penghuni;
- g. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan renovasi yang bersifat umum;
- h. mencegah kegiatan transaksi, baik bagi pemakai, pengedar/bandar obat-obat terlarang dan melaporkan kepada pengelola/Ketua RT;
- i. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan;
- j. tempat penghunian hanya diperkenankan dihuni maksimal 4 (empat) orang.

Pasal 54

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- e. merusak fasilitas bersama yang berada di lingkungan rumah susun sewa sederhana;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air dan sarana lainnya, seperti AC, Online Ring, Radio CB dan sebagainya, tanpa izin tertulis dari pengelola;
- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah pada tempatnya;
- k. menyimpan barang/benda di koridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di lingkungan Rumah susun sewa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tisu, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;
- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;

- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- q. merubah bentuk bangunan seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

BAB VII
PENGELOLAAN
Bagian Kesatu
Pengelolaan Rumah Susun Milik
Paragraf 1
Pengelolaan
Pasal 55

- (1) Pengelolaan rumah susun milik meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapatkan izin usaha dari Walikota.

Pasal 56

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum milik dan rumah susun khusus milik Pemerintah Kota dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (4) Biaya pengelolaan rumah susun negara dapat disubsidi pemerintah.
- (5) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (6) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran biaya pengelolaan ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 57

- (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.

Paragraf 2

Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pasal 58

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan tentang rumah susun.
- (4) PPPSRS wajib memberitahukan kedudukannya kepada Pemerintah Kota paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah terbentuk.

Pasal 59

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi 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 60

- (1) Pengurus PPPSRS sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara dan seorang pengawas pengelolaan.
- (2) PPPSRS mempunyai tugas pokok:
 - a. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dalam rapat umum PPPSRS;
 - b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun;
 - c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
 - e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun;
 - f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS;
 - g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - h. menetapkan tata tertib penghunian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPPSRS mempunyai fungsi:
 - a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
 - b. mengatur dan membina kepentingan penghuni; dan
 - c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.
- (4) Dalam hal pengelolaan rumah susun dilakukan badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang memadai.
- (5) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh badan hukum yang profesional.

Pasal 61

- (1) Pengelola rumah susun mempunyai tugas:
 - a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan rumah susun;
 - b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
 - d. melaporkan secara berkala kepada PPPSRS atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan sarusun kepada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, wajib dituangkan secara tertulis yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruhnya hak dan kewajiban kepada penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib didaftarkan kepada PPPSRS.

Pasal 63

- (1) Setiap pemilik sekurang-kurangnya berhak:
- memanfaatkan rumah susun secara aman dan tertib;
 - mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - memilih dan dipilih menjadi pengurus PPPSRS.
- (2) Setiap penghuni sekurang-kurangnya berkewajiban:
- mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran; dan
 - memelihara dan merawat rumah susun.
- (3) Setiap penghuni sekurang-kurangnya dilarang:
- melakukan perbuatan yang melanggar kesusilaan serta membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain atau bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan PPPSRS.

Pasal 64

- (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 65

Tata cara mengenai pembentukan PPPSRS dan penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga PPPSRS dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun Sewa Paragraf 1 Pengelolaan

Pasal 66

Pengelolaan rumah susun sewa meliputi:

- a. pemanfaatan bangunan rumah susun sewa yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunan, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kota;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rumah susun sewa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa.

Pasal 67

- (1) Pemeliharaan rumah susun sewa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum agar rumah susun tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan pengelola yang melakukan pengelolaan bangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh unit kerja yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 68

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rumah susun sewa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusun sewa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rumah susun sewa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Pasal 69

- (1) Pemerintah Kota berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rumah susun sewa.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis atau badan hukum yang mengelola rumah susun sewa.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rumah susun sewa serta pengendalian tarif sewa.

Pasal 70

- (1) Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan rumah susun sewa didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa pengguna barang milik negara.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan pengelola dan penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rumah susun sewa serta keamanan dan ketertiban.
- (3) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rumah susun sewa.

- (4) Peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada badan pengelola.
- (5) Apabila peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mendapat tanggapan, maka penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset kelola sementara.

Paragraf 2

Unit Pelaksana Teknis

Pasal 71

Pengelolaan rumah susun umum sewa, rumah susun khusus sewa, dan rumah susun Negara sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.

Pasal 72

- (1) Pembentukan unit pelaksana teknis rumah susun sewa difasilitasi oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang perumahan dan kawasan permukiman, Walikota, dan/atau pimpinan lembaga.
- (2) Unit Pelaksana Teknis diangkat dengan Keputusan Menteri di bidang perumahan dan kawasan permukiman, Keputusan Walikota atau Keputusan pimpinan lembaga.
- (3) Unit Pelaksana Teknis merupakan bagian perangkat pencapaian tujuan pengelolaan rumah susun sewa dan karenanya status hukumnya tidak terpisah dari Menteri/Walikota/Pimpinan lembaga sebagai instansi induk.
- (4) Menteri/Walikota/Pimpinan lembaga bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan pengelolaan rumah susun sewa yang didelegasikannya kepada Unit Pelaksana Teknis.
- (5) Masa tugas Unit Pelaksana Teknis dibatasi dalam waktu tertentu sesuai pengaturan yang berlaku dalam Keputusan.

Pasal 73

- (1) Unit Pelaksana Teknis bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun sewa.
- (2) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima rumah susun sewa melalui penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Penyerahan aset kelola sementara rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan rumah susun sewa selesai.

- (4) Unit Pelaksana Teknis wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada pemilik.

BAB VIII PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 74

- (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 75

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.
- (3) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 76

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (2) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyediaan hunian sementara pada masa pembongkaran, penataan, dan pembangunan serta memberikan jaminan pemukiman kembali setelah selesai pembangunan kembali.
- (3) Kepentingan pemilik atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilindungi oleh Pemerintah Kota.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 77

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Kota, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Kota 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 78

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) wajib:

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
- 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 79

- (1) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerjasama 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 sewa dan rumah susun khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 80

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

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

BAB IX PENGENDALIAN

Pasal 81

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

Pasal 82

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota melalui:
- a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.

- (2) Ketentuan mengenai pengendalian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB X LARANGAN

Pasal 83

Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik dan air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni.

Pasal 84

Pelaku pembangunan dilarang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas sarusun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 85

Pelaku pembangunan dilarang membangun rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.

Pasal 86

Setiap orang dilarang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS.

Pasal 87

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya

Pasal 88

Pengelola rumah susun dilarang melakukan pengelolaan terhadap rumah susun yang tidak mempunyai asuransi kebakaran.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 89

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berwenang:
- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi sehubungan dengan perbuatan pidana yang dilakukan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti atau dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - g. memotret seseorang;
 - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - i. mendatangkan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
 - j. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - k. mengadakan tindakan lain menurut ketentuan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara setiap tindakan tentang:
- a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukkan rumah;
 - c. penyitaan benda;
 - d. pemeriksaan surat;
 - e. pemeriksaan saksi;
 - f. pemeriksaan di tempat kejadian;

- (5) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 90

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 22, Pasal 23 ayat (1), Pasal 25 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan IMB;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun;
 - j. sanksi polisional; atau
 - k. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
- a. pemanggilan;
 - b. pemberian teguran tertulis pertama;
 - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - e. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional atau pencabutan izin.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 91

Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun pada lokasi yang tidak terjangkau listrik, air bersih yang tidak menyediakan secara tersendiri sesuai kebutuhan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 92

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun yang tidak memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku pembangunan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa penyelesaian pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian.

Pasal 93

Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 94

Setiap orang yang menyewakan sarusun milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 95

Setiap orang dilarang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun yang tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

Pasal 96

Pengelola rumah susun yang melakukan pengelolaan rumah susun yang tidak mengasuransikan terhadap kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XIV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 97

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 98

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 99

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Balikpapan
pada tanggal 14 November 2011

WALIKOTA BALIKPAPAN,

Ttd

M. RIZAL EFFENDI

Diundangkan di Balikpapan
pada tanggal 14 November 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN

Ttd

SAYID MN FADLI

LEMBARAN DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN 2011 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretariat Daerah Kota Balikpapan
Kepala Bagian Hukum,

ttd

DAUD PIRADE
NIP.196108061990031004

40