



SALINAN

WALI KOTA PONTIANAK  
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN DAERAH KOTA PONTIANAK  
NOMOR 9 TAHUN 2023

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PONTIANAK,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
- b. bahwa dengan meningkatnya jumlah penduduk khususnya di wilayah perkotaan, keterbatasan tanah dan keterbatasan kemampuan ekonomi penduduk, maka perlu dilakukan pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Pemerintah Daerah berwenang dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9), Sebagai Undang-Undang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah 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 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

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 2013);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PONTIANAK

dan

WALI KOTA PONTIANAK

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Pontianak.
2. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kota Pontianak.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Pontianak.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pontianak yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kota. Pontianak.
7. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Pontianak.
8. 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.
9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara Fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
10. 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.
11. 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 mendirikan bangunan.
12. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

13. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
14. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
15. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
16. 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.
17. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
18. Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disingkat rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
19. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
20. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
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. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
23. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Sarusun umum.
24. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
25. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
26. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
28. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik.
29. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

## BAB II TUJUAN

### Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di Daerah dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun di Daerah.

## BAB III PERENCANAAN

### Pasal 3

- (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.

### Pasal 4

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan:
  - a. kepadatan bangunan;
  - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
  - c. rencana 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) Dalam rangka perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan kebutuhan perumahan bagi MBR.

## BAB IV PEMBANGUNAN

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 5

- (1) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

#### Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak dalam 1 (satu) lokasi kawasan rumah susun komersial dan pembangunan rumah susun umum dapat dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah yang sama.
- (4) Kewajiban menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah susun umum.
- (5) Pengelolaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal Pelaku Pembangunan tidak memenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan ayat (3) dikenakan sanksi berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
  - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; dan
  - d. pencabutan izin usaha.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sebagai berikut:
  - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu tiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan Pembangunan dan/atau kegiatan usaha selama 14 (empat belas) hari;
  - c. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan Pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan Pembangunan sebanyak 1 (satu) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;

- d. Pelaku Pembangunan yang mengabaikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenai pencabutan izin usaha.

#### Pasal 7

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.

#### Bagian Kedua Penyediaan Tanah

#### Pasal 8

- (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 sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
  - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 Paragraf 1 Umum

#### Pasal 9

- (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 10

- (1) Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi:
  - a. persyaratan administratif;
  - b. persyaratan teknis; dan
  - c. persyaratan lingkungan.
- (2) Standar pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 11

- (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 12

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Wali Kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah.

### Paragraf 2

#### Persyaratan Administratif

### Pasal 13

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

- a. status hak atas tanah; dan
- b. persetujuan bangunan gedung.

### Pasal 14

- (1) Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan Perizinan Berusaha dari Wali Kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi Perizinan Berusaha dari Wali Kota sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (4) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai rencana fungsi dan pemanfaatan pembangunan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Wali Kota.

### Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.

- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan:
  - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
  - b. kearifan lokal.

Paragraf 3  
Persyaratan Teknis

Pasal 16

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.

Paragraf 4  
Persyaratan Lingkungan

Pasal 17

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan lingkungan yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan.

Bagian Keempat  
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 18

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Wali Kota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun.
- (2) Wali Kota menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun.

Bagian Kelima  
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 19

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

BAB V  
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu  
Penguasaan Sarusun  
Paragraf 1  
Umum

Pasal 20

- (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 PPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa atau sewa-beli dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Penguasaan Sarusun Pada Rumah Susun Khusus

Pasal 21

- (1) Penguasaan Sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa berdasarkan prioritas kebutuhan khusus.
- (2) Penguasaan Sarusun hanya sah apabila mendapat persetujuan pemilik bangunan Rumah Susun.
- (3) Tata cara pinjam pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Sarusun pada Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah.

Pasal 22

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. identitas para pihak;
  - b. data mengenai Sarusun;
  - c. hak dan kewajiban para pihak;
  - d. jangka waktu perjanjian; dan
  - e. penyelesaian sengketa.
- (3) Perjanjian tertulis untuk penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Setiap Orang yang menguasai Sarusun pada Rumah Susun Khusus mempunyai hak dan kewajiban.

- (2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya; dan
  - b. memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan fungsinya.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. mematuhi peraturan penghunian; dan
  - b. memelihara Sarusun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

#### Pasal 24

Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dilarang:

- a. mengalihkan hak penghunian;
- b. mengubah bentuk dan/atau fungsi Sarusun; dan
- c. mengubah bentuk dan/atau fungsi prasarana, sarana, dan utilitas umum.

#### Bagian Kedua Kepemilikan Sarusun

#### Pasal 25

- (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 26

- (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 rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan.

#### Pasal 27

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah 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 Perangkat Daerah 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.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara penerbitan SKBG sarusun diatur dalam Peraturan Wali Kota.

### Bagian Ketiga Pemanfaatan Rumah Susun

#### Pasal 28

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; atau
- b. campuran.

#### Pasal 29

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 dialih fungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

### Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

#### Pasal 30

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

#### Pasal 31

- (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 32

- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 33

- (1) Sarusun pada rumah susun milik Pemerintah Daerah dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. rumah susun negara;
  - b. rumah susun umum;
  - c. rumah susun khusus; dan
  - d. rumah susun sederhana sewa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Wali Kota.

### BAB VI PENGELOLAAN

#### Bagian Kesatu

#### Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Daerah

#### Pasal 34

- (1) Pengelolaan rusunawa milik Pemerintah Daerah dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan.
- (2) Pengelolaan rusunawa milik Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
  - b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, 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 Daerah;
  - e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
  - f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
  - g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.
- (3) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama pengelolaan sarana prasarana rusunawa dengan pihak ketiga melalui perjanjian kerjasama pemanfaatan kekayaan daerah.

#### Pasal 35

- (1) Penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang memiliki identitas kependudukan Daerah yang dikategorikan sebagai MBR.

- (2) Penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah warga negara Indonesia yang:
  - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan untuk menjadi calon penghuni rusunawa; dan
  - b. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan.
- (3) Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan.
- (4) Penghuni Rusunawa yang terlambat membayar uang sewa dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan hasil evaluasi akan mendapat teguran lisan, surat peringatan kesatu (SP1) hingga surat peringatan kedua (SP2).
- (5) Penghuni Rusunawa yang sudah mendapat surat peringatan kedua (SP2) dan terlambat membayar uang tarif sewa dalam bulan berjalan akan dikenakan surat peringatan ketiga (SP3) dan pemutusan sewa-menyewa secara sepihak pada bulan berikutnya.
- (6) Dalam hal penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) tidak melepaskan haknya setelah diberitahu tiga kali berturut-turut, Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan dapat meminta bantuan kepada Satuan Polisi Pamong Praja untuk mengosongkan hunian.

## Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun Milik Swasta

### Pasal 36

- (1) Pengelolaan rumah susun milik swasta meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.

## BAB VII PENINGKATAN KUALITAS

### Pasal 37

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik terhadap rumah susun yang:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.
- (3) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rekomendasi teknis.
- (4) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

### Pasal 38

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai:
  - a. rencana tata ruang wilayah;
  - b. rencana program investasi dan pengembangan Rumah Susun; dan
  - c. rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembongkaran, penataan, dan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 39

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
  - a. pemilik untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
  - b. pemilik rumah susun umum dan rumah susun komersial yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, prakarsa dapat dilakukan melalui PPPSRS dan pemegang hak pengelolaan;
  - c. Pemerintah, Pemerintah Daerah atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
  - d. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib:
  - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas rumah susun kepada penghuni paling kurang 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
  - b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
  - c. memprioritaskan pemilik/penghuni lama untuk mendapatkan satuan rumah susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

### BAB VIII PENGENDALIAN

#### Pasal 40

- (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 41

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. perizinan;
  - b. pemeriksaan; dan
  - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

### BAB IX HAK DAN KEWAJIBAN

#### Bagian Kesatu Hak

#### Pasal 42

- (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 43

- (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 42 wajib menaati ketentuan peraturan perundangan-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 X PENDANAAN RUMAH SUSUN MILIK PEMERINTAH DAERAH

### Pasal 44

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun milik Pemerintah Daerah berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 45

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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.

## BAB XI PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

### Pasal 46

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

### Pasal 47

- (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.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

#### Pasal 48

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 49

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

### BAB XII PERAN MASYARAKAT

#### Pasal 50

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

#### BAB XIII

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

#### Pasal 51

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada Pelaku Pembangunan dapat berupa:
  - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
  - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
  - c. fasilitasi dalam perizinan;

- d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
  - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan; dan/ atau
  - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. kredit kepemilikan Sarusun dengan suku bunga rendah;
  - b. keringanan biaya sewa Sarusun;
  - c. asuransi dan penjaminan kredit kepemilikan Rumah Susun;
  - d. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/ atau
  - e. sertifikasi Sarusun.

#### Pasal 52

Insentif berupa bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf f dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum atau Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB XIV KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 53

- (1) setiap orang/ badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 54

- (1) Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemenuhan kewajiban menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai yang dibangun bagi rumah susun komersial.
- (3) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku bagi rumah susun komersial yang sedang dalam proses permohonan izin.

BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 55

Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 56

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pontianak  
pada tanggal 22 Desember 2023

WALI KOTA PONTIANAK,

ttd

EDI RUSDI KAMTONO

Diundangkan di Pontianak  
pada tanggal 22 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA PONTIANAK,

ttd

MULYADI

LEMBARAN DAERAH KOTA PONTIANAK TAHUN 2023 NOMOR 9

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA PONTIANAK PROVINSI KALIMANTAN  
BARAT: (9/2023)

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM



FERRY ABDI, S.H., M.H.  
Pembina  
NIP. 19770211 200212 1 002

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA PONTIANAK  
NOMOR 9 TAHUN 2023  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

I. UMUM

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dijadikan sebagai dasar Daerah Kabupaten/Kota dalam pemenuhan hak setiap warga negara untuk memperoleh hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai kebutuhan dasar manusia.

Namun dalam perkembangannya mengalami beberapa permasalahan yang menjadi kendala dalam pemenuhannya mulai dari keterbatasan kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah, bertambahnya jumlah penduduk akibat urbanisasi, keterbatasan tanah sebagai tempat mendirikan bangunan, keterbatasan prasarana kota serta kurangnya pengawasan dalam ketertiban bangunan dan pemakaian tanah perumahan, hingga belum adanya regulasi yang mengatur tentang penataan dan penyelenggaraan rumah susun di Kota Pontianak.

Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah Kota Pontianak berkepentingan untuk mengupayakan pemenuhan hak dasar dimaksud, salah satunya dengan penyusunan regulasi dalam penyelenggaraan rumah susun.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pembangunan rumah susun mengacu rencana tata ruang wilayah dan zonasinya.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e  
Cukup jelas.

Huruf f  
Cukup jelas.

Huruf g  
Cukup jelas.

Huruf h  
Yang dimaksud dengan “hunian berimbang” adalah perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.

Huruf i  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 5  
Cukup jelas.

Pasal 6  
Cukup jelas.

Pasal 7  
Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.

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

Huruf c  
Yang dimaksud dengan “peralihan hak atas tanah” adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah. Yang dimaksud dengan “pelepasan hak atas tanah” adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e  
Cukup jelas.

Huruf f  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 9  
Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan lingkungan” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “koefisien lantai bangunan” adalah perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Yang dimaksud dengan “koefisien dasar bangunan” adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.

Perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan, termasuk ketinggian bangunan gedung pada suatu lokasi sesuai dengan ketentuan tata ruang yang diatur oleh pemerintah daerah melalui rencana tata bangunan dan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 16

### Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

### Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan keselamatan” adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

“Persyaratan kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan rumah susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

## Pasal 17

### Ayat (1)

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

### Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 18

### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan rumah susun” adalah satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

"Pindah tempat tinggal" antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah, bantuan, atau pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

Pasal 50  
Cukup jelas.  
Pasal 51  
Cukup jelas.  
Pasal 52  
Cukup jelas.  
Pasal 53  
Cukup jelas.  
Pasal 54  
Cukup jelas.  
Pasal 55  
Cukup jelas.  
Pasal 56  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PONTIANAK NOMOR 224