



WALI KOTA LUBUK LINGGAU
PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN WALI KOTA LUBUK LINGGAU
NOMOR 17 TAHUN 2023
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA LUBUK LINGGAU,

- Menimbang :
- a. berdasarkan ketentuan Pasal 117 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun;
 - b. bahwa dengan telah dilaksanakannya serah terima Barang Milik Negara berupa bangunan Rumah Susun dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kepada Pemerintah Kota Lubuk Linggau perlu pengaturan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan Rumah susun dimaksud;
 - c. bahwa dalam rangka Penyelenggaraan Rumah Susun di wilayah Kota Lubuk Linggau yang baik, tertata dan teratur, perlu adanya pengaturan terhadap Penyelenggaraan Rumah Susun;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Lubuk Linggau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4114);
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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
15. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Lubuklinggau (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2016 Nomor 7) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Lubuklinggau (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2021 Nomor 12);

16. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Lubuk Linggau (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2017 Nomor 16);
17. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2021 Nomor 2);
18. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2021 Nomor 10);
19. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Lubuk Linggau Tahun 2022 Nomor 2);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Lubuk Linggau.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Lubuk Linggau.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Lubuk Linggau.
4. Anggaran pendapatan dan belanja daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
5. Dinas adalah Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Kota Lubuk Linggau.

6. Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun yang selanjutnya disingkat UPTD Rumah Susun adalah unit pelaksana teknis Dinas yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
7. Kepala UPTD adalah kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun.
8. Kepala Dinas adalah kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Lubuk Linggau.
9. Rumah susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
10. 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. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
12. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
13. 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.
14. Rumah Susun Komersial adalah Rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

15. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelayakan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
16. Fasilitas hunian adalah bagian dari bangunan rumah susun yang difungsikan sebagai hunian dan tidak dapat dialihfungsikan untuk kegiatan lain.
17. Pemilik adalah Setiap Orang yang memiliki Sarusun.
18. Penghuni adalah orang yang menempati rumah sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
19. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitasnya.
20. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
21. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
22. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
23. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta Nilai Perbandingan Proporsionalnya dalam bentuk gambar (strata drawing) dan uraian.
24. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.

25. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
26. 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.
27. 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.
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. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disebut PKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detail Tata Ruang.
30. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG 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.
31. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.

32. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
33. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
34. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
35. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Wali Kota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman.
36. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari perusahaan pembangunan/ pengembang/ pelaku pembangunan untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Kota Lubuk Linggau.
37. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/ atau pengelolaan dan/atau tanggung jawab dari perusahaan pembangunan/ pengembang/ pelaku pembangunan kepada Pemerintah Kota Lubuk Linggau.
38. 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.
39. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Pasal 2

- (1) Peraturan Wali Kota bermaksud sebagai pedoman Penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pedoman Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini meliputi:
 - a. tujuan Rumah Susun;
 - b. pembinaan;
 - c. tugas dan wewenang;
 - d. perencanaan;
 - e. perizinan;
 - f. pembangunan;
 - g. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
 - h. Pengelolaan;
 - i. peningkatan kualitas;
 - j. pengendalian;
 - k. kelembagaan;
 - l. hak dan kewajiban;
 - m. pendanaan dan sistem pembiayaan;
 - n. peran masyarakat;
 - o. larangan;
 - p. penyelesaian sengketa;
 - q. sanksi administratif; dan
 - r. ketentuan penutup.

Pasal 3

- (1) Rumah Susun diselenggarakan dengan berasaskan:
 - a. kesejahteraan;
 - b. keadilan dan pemeratan;
 - c. kenasionalan;
 - d. keefisienan dan kemanfaatan;
 - e. keterjangkauan dan kemudahan;
 - f. kemandirian dan kebersamaan;
 - g. kemitraan;
 - h. keserasian dan keseimbangan;

- i. keterpaduan;
 - j. kesehatan;
 - k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
 - l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
- (2) Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun adalah mewujudkan pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni.

BAB III

PEMBINAAN

Pasal 4

- (1) Wali Kota melaksanakan pembinaan atas Penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

Pasal 5

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

- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada perencanaan penyelenggaraan pembangunan Rumah Susun pada tingkat nasional dan tingkat Provinsi.

Pasal 6

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

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

Pasal 7

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin Penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 8

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

BAB IV

TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 9

Pemerintah Kota dalam melaksanakan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun;

- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- c. melaksanakan fungsi sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Rumah Susun;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian Rumah Susun;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Rumah Susun;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal Rumah Susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data Rumah Susun;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya Rumah Susun;
- i. mengalokasikan dana untuk bantuan penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Rumah Susun;
- j. memfasilitasi penyediaan Rumah Susun bagi masyarakat terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- k. memfasilitasi penyediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas lingkungan untuk Rumah Susun Umum, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Khusus;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk Rumah Susun umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan Rumah Susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Rumah Susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat;
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, Sarana, Utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari Rumah Susun;
- o. melaksanakan pengelolaan persampahan, kebersihan, ketertiban, keamanan dan sarana perpakiran di lingkungan rumah susun; dan
- p. melaksanakan manajemen pemasaran untuk kepenghunian rumah susun.

Pasal 10

Pemerintah Kota dalam melaksanakan Penyelenggaraan Rumah Susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun;
- b. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria dibidang Rumah Susun;
- c. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi Rumah Susun;
- d. memfasilitasi Pengelolaan Bagian Bersama, dan Benda Bersama Rumah Susun;
- e. menetapkan zona dan lokasi pembangunan Rumah Susun sesuai dengan rencana tata ruang/wilayah;
- f. memfasilitasi kerjasama antara Pemerintah Kota dan Badan Hukum dalam Penyelenggaraan Rumah Susun;
- g. memfasilitasi peningkatan kualitas Rumah Susun;
- h. menetapkan sasaran kepenghunian;
- i. menetapkan tarif sewa kepenghunian;
- j. membentuk badan/unit usaha pengelolaan rumah susun;
- k. membentuk perhimpunan penghuni/pemilik rumah susun; dan
- l. menentukan batasan jangka waktu untuk penghunian.

BAB V

PERENCANAAN

Pasal 11

- (1) Perencanaan pembangunan Rumah Susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan, yang meliputi:
 - a. Rumah Susun Umum;

- b. Rumah Susun Khusus;
 - c. Rumah Susun Negara; dan
 - d. Rumah Susun Komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

BAB VI
PERIZINAN
Pasal 12

- (1) Pembangunan Rumah Susun disesuaikan dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh Pelaku Pembangunan dengan melampirkan persyaratan PBG.

Pasal 13

- (1) Pelaku Pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) meliputi :
 - a. Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun;
 - b. Bagian bersama;
 - c. Benda bersama; dan
 - d. Tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional.

Pasal 14

- (1) Pelaku Pembangunan dapat melakukan perubahan izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapatkan izin OPD yang berwenang sesuai prosedur PBG.
- (3) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi Bagian Bersama, Benda Bersama, dan fungsi hunian.
- (4) Dalam hal perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan pengubahan nilai perbandingan proporsional, Pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari OPD yang berwenang sesuai prosedur PBG.
- (5) Untuk mendapatkan izin pengubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
 - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
 - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
 - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
 - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta perubahannya; dan
 - e. gambar rencana Utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 15

- (1) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun dilakukan pada :
 - a. tahap pelaksanaan pembangunan atau selesai Pembangunan; atau

- b. bangunan gedung bertingkat menjadi Rumah Susun. wajib mendapat izin dari Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) perubahan pada struktur dan instalasi Rumah Susun harus mendapat pengesahan dari OPD yang mempunyai kewenangan di bidang bangunan.

BAB VII
PEMBANGUNAN
Bagian Kesatu
Penyediaan Tanah
Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Pemanfaatan barang milik berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pelaksanaan sewa atau kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d dilakukan dengan cara sewa atau kerjasama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan perubahan peruntukan.
- (3) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun Umum.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Persyaratan Pembangunan

Pasal 19

Persyaratan pembangunan Rumah Susun meliputi:

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

Pasal 20

Dalam melakukan pembangunan Rumah Susun, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a yang meliputi:

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

Pasal 21

Persyaratan teknis pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b terdiri atas:

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

Pasal 22

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 24

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

Bagian Ketiga
Sertifikat Laik Fungsi
Pasal 25

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat Laik Fungsi kepada Wali Kota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan Rumah Susun sepanjang tidak bertentangan dengan PBG.
- (2) Pemerintah kota menerbitkan sertifikat Laik Fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum
Lingkungan Rumah Susun
Pasal 26

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

BAB VIII
PENGUASAAN, PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 27

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

Bagian Kedua

Pemilikan Sarusun

Pasal 28

- (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 nilai perbandingan proporsional.

Pasal 29

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas :
 - a. tanah hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak Pengelolaan;diterbitkan Sertiifkat Hak Milik Sarusun.
- (2) Sertiifkat Hak Milik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- (3) Sertiifkat Hak Milik 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) Sertiifkat Hak Milik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi pemerintah yang membidangi urusan pertanahan.
- (5) Sertifikat Hak Milik Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 30

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan bangunan rusun di atas tanah bukan milik sendiri diterbitkan SKBG.
- (2) SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
 - c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukan Sarusun yang dimiliki.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Dinas yang membidangi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
- (4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dagang dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang membidangi administrasi hukum.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Rumah Susun
Pasal 31

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; dan
- b. campuran.

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dapat diubah karena perubahan rencana tata ruang wilayah daerah.
- (2) Perubahan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) dari fungsi hunian ke fungsi campuran.
- (3) Perubahan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti hak dan/atau izin kepemilikan Rumah Susun dan/atau pemukiman.(?)
- (4) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Sarusun
Pasal 33

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

Pasal 34

- (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 35

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

BAB IX

PENGELOLAAN

Pasal 36

Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Pasal 37

- (1) Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, pengelola berhak menerima sejumlah biaya Pengelolaan.

- (2) Biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya Pengelolaan Rumah Susun milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan tarif sewa Rumah Susun Umum diatur sebagai berikut:
 - a. besaran tarif tidak lebih besar dari $1/3$ (satu per tiga) upah minimum provinsi;
 - b. hasil perhitungan tarif sewa Sarusun ditetapkan oleh Unit Pelaksana Teknis atau OPD yang membidangi; dan
 - c. dalam hal penetapan tarif tidak dapat dijangkau oleh Penghuni Sarusun, maka pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan subsidi tarif sewa Sarusun sesuai kewenangan.
- (6) Untuk Rumah Susun Komersial, tarif disesuaikan dengan ketentuan pajak dan retribusi daerah.

Pasal 38

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2), pengelola dapat bekerjasama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 39

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPSRS 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 Pengelolaan.
- (4) Besarnya biaya Pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan Pemilik Sarusun berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap Sarusun.

BAB X

PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 40

- (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 41

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan Pemilik atau Penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 42

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan oleh:
 - a. Pemilik Sarusun untuk Rumah Susun melalui PPPSRS;
 - b. pemerintah kota atau Pemilik Rumah Susun; atau

- c. pemerintah kota untuk rumah susun.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang berasal dari Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 43

Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) wajib:

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

Pasal 44

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan Rumah Susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.

Pasal 45

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, Sarana, prasarana, dan Utilitas umum, termasuk pendanaan.

- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali Pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali Pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BAB XI PENGENDALIAN

Pasal 46

- (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 PBG.
- (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 47

Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:

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

BAB XII

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Unit Pelaksana Teknis Daerah

Pasal 48

Pengelolaan Rumah Susun Umum dapat dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas.

Pasal 49

- (1) Unit Pelaksana Teknis Dinas bertugas melakukan Pengelolaan dan penatausahaan Rumah Susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian.
- (2) Pengelolaan dan penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sosialisasi mengenai penghunian Rumah Susun;
 - b. pendaftaran dan selesai calon Penghuni;
 - c. penetapan calon Penghuni;

- d. perjanjian sewa Sarusun; dan
 - e. penyusunan tata tertib penghunian.
- (3) Dalam melakukan Pengelolaan dan penatausahaan Unit Pelaksana Teknis Daerah dapat menggunakan dana yang bersumber dari APBD.
 - (4) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis Daerah, maka Pengelolaan sementara dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 50

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

Pasal 51

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 50 ayat (2) berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan Pengelolaan Bagian Bersama, Benda 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 Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 52

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

Pasal 53

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan Pengelolaan Rumah Susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian Rumah Susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

BAB XIII

HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 54

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni Sarusun yang laik, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam Penyelenggaraan Rumah Susun, Penghuni berhak:
 - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan Sarusun, tata tertib penghunian, serta Pengelolaan Rumah Susun;
 - b. memanfaatkan prasarana, Sarana, dan Utilitas umum;
 - c. menyampaikan pengaduan kepada pengelola terkait penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun; dan
 - d. bagi Penghuni disabilitas dan lanjut usia berhak memperoleh prioritas hunian.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 55

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun.
- (2) Dalam Penyelenggaraan Rumah Susun, penghuni wajib:
 - a. membayar uang sewa, listrik, dan/atau air;
 - b. menaati tata tertib penghunian;
 - c. menjaga keamanan dan ketertiban Rumah Susun;
 - d. memelihara kebersihan dan keindahan Rumah Susun;
 - e. menjaga dan memelihara prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas umum yang berada di lingkungan Rumah Susun; dan
 - f. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana dan Sarana serta Utilitas umum di lingkungan Rumah Susun.
- (3) Pengelola rusunawa berkewajiban:
 - a. menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan calon Penghuni;
 - b. melakukan pemeriksaan bersama perangkat daerah terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni;
 - c. menyediakan Sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan Sarana sosial;
 - d. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi regular dan insidental;
 - e. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
 - f. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin Kerjasama dengan aparat keamanan;
 - g. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada Penghuni;

- h. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati Penghuni;
- i. mengembalikan uang jaminan dari Penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan Penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh Penghuni;
- k. memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Sarusunawa;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada Penghuni, termasuk hak, kewajiban, dan larangan;
- n. memonitor kesesuaian/kebenaran Penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali;
- o. menjaga, merawat, dan memelihara prasarana, Sarana, dan Utilitas; dan
- p. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan dan Pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada wali kota.

BAB XIV

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Pendanaan

Pasal 56

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;

- b. APBD; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. Penyelenggaraan Rumah Susun; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan Rumah Susun.

Bagian Kedua
Sistem Pembiayaan
Pasal 58

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

Pasal 59

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf c digunakan untuk:

- a. pembangunan Rumah Susun;
- b. pemerolehan Sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun;
- d. peningkatan kualitas Rumah Susun; dan/atau

- e. kepentingan lain di bidang Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 60

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

BAB XVI
LARANGAN
Pasal 61

Setiap pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.

Pasal 62

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- (1) yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- (2) sebelum memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan PBG;
 - c. ketersediaan prasarana, Sarana, dan Utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 63

Setiap orang dilarang:

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan Utilitas umum yang ada di lingkungan Rumah Susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rumah Susun; mengubah fungsi dan pemanfaatan Sarusun; atau
- c. mengalihfungsikan prasarana, Sarana, dan Utilitas umum, serta Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dalam pembangunan atau Pengelolaan Rumah Susun.

Pasal 64

Setiap orang dilarang membangun Rumah Susun di luar lokasi yang ditetapkan.

Pasal 65

- (1) Setiap orang dilarang:
 - a. mengubah peruntukan lokasi Rumah Susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

Pasal 66

Setiap pejabat dilarang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan Rumah Susun; atau
- b. mengeluarkan PBG Rumah Susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

Pasal 67

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan Sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1).

Pasal 68

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), Pasal 41, Pasal 42, dan Pasal 43.

BAB XVII
PENYELESAIAN SENGKETA
Pasal 69

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang Rumah Susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 70

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

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

BAB XVIII
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 71

Setiap orang yang menyelenggarakan Rumah Susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 16 ayat (2), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 32 ayat (3), Pasal 33, Pasal 50 ayat (1), Pasal 51 ayat (1), Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), dan Pasal 43 dikenai sanksi administratif.

Pasal 72

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 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 PBG;
 - g. pencabutan sertifikat Laik Fungsi;
 - h. pencabutan Sertifikat Hak Milik Sarusun atau SKBG Sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

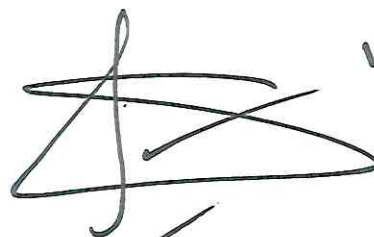
BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 73

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Lubuk Linggau.

Ditetapkan di Lubuk Linggau
pada tanggal, 15 september 2023

WALI KOTA LUBUK LINGGAU,



S.N. PRANA PUTRA SOHE

Diundangkan di Lubuk Linggau
pada tanggal, 15 september 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA LUBUK LINGGAU,



TRISKO DEFRIYANSA

BERITA DAERAH KOTA LUBUK LINGGAU TAHUN 2023 NOMOR 17