LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 15 TAHUN 2009

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 15 TAHUN 2009

TENTANG

RUMAH SUSUN (RUSUN)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Bandung adalah perencanaan dan pengendalian pembangunan, pengendalian lingkungan hidup serta perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan tata ruang;

b. bahwa dalam upaya pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli masyarakat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah;

c. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pengadaan bangunan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan di Kabupaten Bandung yang berpenduduk padat tapi dengan lahan terbatas, maka kebijakan pengadaan diarahkan pada sistem bangunan dengan bentuk rumah susun sederhana;

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

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 2851) ;

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

7. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Rebublik Indonesia Nomor 4725);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
13. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;
14. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RS SEHAT);

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman;
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Pada lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;

22. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Nomor VII Tahun 1985 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang melakukan Penyidikan Terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1985 Nomor 5 Seri C);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pembentukan dan Teknik Penyusunan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2000 Nomor 35 Seri D);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 2);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);

27. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 19 Tahun 2007, tentang Pembentukan Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat DPRD Kabupaen Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 19);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007, tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 20);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2007, tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 21);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 22 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan dan Kelurahan di Wilayah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 22);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Sampai Dengan Tahun 2027 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2008 Nomor 3).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANDUNG

dan

BUPATI BANDUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN (RUSUN)**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD Menurut Azas Otonomi dan Tugas Pembantuan dengan Prinsip Otonomi Seluas-luasnya Dalam Sistem dan Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Sebagaimana Dimaksud Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Kabupaten adalah Kabupaten Bandung.

5. Bupati adalah Bupati Bandung.
6. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaran, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
8. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian - bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
9. Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah.
10. Rumah Susun Sederhana Sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa.

11. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian.
12. Rumah susun bukan hunian adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan sebagai aktivitas selain tempat tinggal atau hunian.
13. Rumah susun campuran adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan campuran sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai tempat bukan hunian.
14. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau bukan hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan utama.
15. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas – batas yang jelas yang diatasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.
16. Penyelenggara pembangunan adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
17. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan – satuan rumah susun, bagian bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas – batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proposional.
18. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda – beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.

19. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenal struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain – lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang – undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
20. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dan perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukkannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur denga peraturan perundang – undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
21. Bagian bersama dengan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi denga satuan – satuan rumah susun.
22. Benda bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
23. Tanah bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan bangunan.
24. Nilai perbandingan proposional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

25. Hipotik adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan – ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini.
26. Fiduasi adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
27. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
28. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
29. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
30. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
31. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
32. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
33. Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah – rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
34. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.

35. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dam lapangan terbuka serta pemakaman umum.
36. Utilitas umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pamadam kebakaran.
37. Izin layak huni adalah izin yang dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, kontruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam izin Mendirikan Bangunan.
38. Penyelidikan Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Pejabat Pegawai Negara Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang – Undang untuk melakukan penyelidikan pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II

PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama

Arah Kebijakan

Pasal 2

(1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.

(2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk :

a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah – daerah kumuh;
b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
c. mendorong pembangunan permukiman berkepadatan tinggi;
d. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknik dan administratif pembangunan rumah susun, kelaikan fungsi pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua
Bentuk Rumah Susun

Pasal 4

(1) Bentuk rumah susun terdiri atas :
   a. sederhana;
   b. menengah;
   c. mewah.

(2) Bentuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada bentuk bangunan serta sarana dan prasarana yang ada pada bangunan tersebut.

Bagian Ketiga
Jenis Rumah Susun

Pasal 5

Jenis rumah susun terdiri atas :

a. rumah susun hunian;
b. rumah susun non hunian;
c. rumah susun campuran.

Bagian Keempat

Kepemilikan

Pasal 6

(1) Rumah susun dapat dimiliki oleh :
- Pemerintah Daerah;
- Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat/Daerah lainnya;
- Pemerintah Daerah dan Swasta;
- Swasta.

(2) Pengelolaan dari kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur kemudian oleh Peraturan Bupati.

BAB III

PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRASI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 7

Di dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing – masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proposionalnya.

Pasal 8

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 9

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Ruang

Pasal 10

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Struktur Komponen dan Bahan Bangunan

Pasal 11

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi syarat konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan baik dari arah vertikal maupun horizontal terhadap :

a. beban nilai;
b. beban bergerak;
c. gempa, hujan, angin, banjir;

d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
e. daya dukung tanah;
f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
g. gangguan / perusak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 12

(1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 harus merupakan satu kesatuan sistem kontruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah tidak diperbolehkan diubah.

(2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur harus merupakan satu kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.

Paragraf 3
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 13

Rumah susun dilengkapi dengan :
a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air;
b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal – hal yang membahayakan;

c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal – hal yang membahayakan;
d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan teknis;
e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan teknis;
f. tempat pembuangan sampah terpilah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan;
g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya ;
h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
j. tempat jemuran (bagi rumah susun untuk hunian);
k. alat pemadam kebakaran;
l. penangkal petir;
m. alat / sistem alarm;
n. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift;
o. mushola;
p. pos petugas pengamanan dan ketertiban;
q. kantor pengelola.

Pasal 14

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4
Satuan Rumah Susun

Pasal 15

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesehatan, kenyamanan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari–hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 16

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 17

(1) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, disamping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16, setidak–tidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari–hari.

(2) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disediakan pada bagian bersama.

Pasal 18

(1) Batas pemilikan satuan rumah susun harus dinyatakan secara jelas dalam rancang bangun dan gambar pelaksanaan yang berupa denah, tampak dan potongan untuk setiap satuan rumah susun dengan uraian tertulis.

(2) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan rumah susun terhadap :

a. satuan rumah susun lainnya;

b. ruang–ruang lain di luarnya di dalam bangunan rumah susun;

c. tanah bersama dan atau lingkungan.

Paragraf 5
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 19

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari–hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak–pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 20

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikooordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan

guna menjamin keamanan dan kenyamanan para penghuni maupun pihak–pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Paragraf 6
Lokasi Rumah Susun

Pasal 21

Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a. sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan peruntukannya;
b. memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran–saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota;
c. mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
d. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
e. dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 22

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 23

(1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari–hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

(2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas tanah bersama, segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang – undangan.

Paragraf 8
Prasarana Lingkungan

Pasal 24

(1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari – hari bagi penghuni, naik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

(2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari–hari dan pengamanan bila terjadi hal–hal yang membahayakan serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Paragraf 9

Fasilitas Lingkungan

Pasal 25

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan–ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak–anak dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 26

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari–hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Bagian Ketiga
Persyaratan Administratif

Pasal 27

(1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang berlaku.

(2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan dengan melampirkan persyaratan–persyaratan sebagai berikut :

a. penetapan lokasi / ijin pemanfaatan tanah;
b. sertifikat hak atas tanah;
c. rencana tapak;
d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
h. persyaratan lain sesuai peraturan perundang - undangan.

Pasal 28

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing – masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proposional setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.

Pasal 29

(1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan – perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah;

(2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari dinas/intansi berwenang.

Pasal 30

Tata cara permohonan dan pemberian izin serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29 diatur lebih lanjut oleh Bupati.

BAB IV

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama

Pemisahan Hak atas Satuan–satuan Rumah Susun

Pasal 31

(1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.

(2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.

(3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan–satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 32

(1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan– satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas– batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

(2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan –satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun mempunyai nilai perbandingan proposional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penertiban sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

(3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Pejabat yang berwenang dilampiri gambar, uraian dan batas–batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 28.

(4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah–warkah lainnya.

(5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 33

Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) mengikat semua pihak.

Bagian Kedua

Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 34

(1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian–bagian bangunan, hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

(2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

(3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit–langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.

(4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.

(5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketiga

Peralihan, Pembebanan dan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 35

(1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;

b. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;

c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga perhimpunan penghuni;

d. Surat–surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

(2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :

a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
b. Surat keterangan kematian pewaris, surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
c. Bukti kewarganegaraan ahli waris;
d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
e. Surat–surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 36

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, akta pembebanan hipotik atau fidusia;
b. surat- surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Bagian Keempat
Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 37

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 28 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proposionalnya.

Pasal 38

(1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 untuk tahap berikutnya yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proposionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

(2) Dalam hal terjadi perubahan sebagaimana dimaksud ada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proposionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

(3) Perubahan nilai perbandingan proposional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 32 ayat (4).

(4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Bupati dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Bupati memberikan keputusan terakhir dan mengikat.

(5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proposionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 39

(1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proposional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.

(2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.

(3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan – perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proposional.

(4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada instalasi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertahanan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan Buku Tanah dan sertifikat – sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 40

(1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.

(2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 41

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena :

a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang - undangan;
b. tanah dan bangunannya musnah;
c. terpenuhinya syarat batal;
d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 42

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 huruf a dan huruf b, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proposionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 43

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

BAB V
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Penghunian Rumah Susun

Pasal 44

(1) Setiap penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama.

(2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Pejabat yang berwenang.

(3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Pasal 45

(1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki atau memakai atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni.

(2) Dalam hal perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proposional.

(3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 46

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :

a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pasal 47

(1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.

(2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang – kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, seorang Pengawasan Pengelolaan.

(3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.

(4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 48

(1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan

beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.

(2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 49

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh Pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2);
b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
c. mengawasi pelaksanaan ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
d. menyelenggarakan tugas administratif penghunian;
e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga.

Pasal 50

Tata Tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan :

a. Undang – Undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;

b. peraturan perundang – undangan lain yang terkait;

c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang berlaku;

d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan – kebutuhan khusus, keamanan dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pasal 51

(1) Setiap penghuni berhak :

a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib;

b. mendapatkan perlindungan sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

c. memilih dan dipilih menjadi anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

(2) Setiap penghuni berkewajiban :

a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;

c. memelihara rumah susun dan lingkunganya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

(3) Setiap penghuni dilarang :

a. melakukan perbuatan yang melanggar kesusilaan serta membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lngkungannya;

b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Bagian Kedua
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 52

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan – kegiatan operasional yang berupa layanan administrasi, pemeliharaan, perbaikan, pengamanan, pembinaan dan pembangunan prasarana lingkungan rumah susun.

Pasal 53

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib memfasilitasi dan membantu pengelolaan rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 54

Pengelolaan terhadap rumah susun dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Daerah, Perhimpunan Penghuni, Badan Pengelola atau sebutan lain sesuai peraturan perundang–undangan.

Pasal 55

(1) Dalam hal rumah susun dikelola oleh badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

(2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 56

Pengelola rumah susun mempunyai tugas :

a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin pengelolaan rumah susun;
b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
d. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni atau pemilik disertai permasalahan dan ususlan pemecahannya.

Pasal 57

Biaya pengelolaan rumah susun dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proposional.

Pasal 58

Pengelola wajib mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai peraturan perundang – undangan.

BAB VI

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA OLEH PEMERINTAH DAERAH

Bagian Pertama
Ruang Lingkup Pengelolaan

Pasal 59

Pengelolaan rumah susun sederhana sewa meliputi :

a. pemasaran rumah susun sederhana sewa;
b. penetapan penghuni rumah susun sederhana sewa;
c. operasi dan pemeliharaan rumah susun sederhana sewa;
d. administrasi dan keuangan;
e. konsultasi dan komunikasi dengan penghuni rumah susun sederhana sewa.

Bagian Kedua
Pemilik Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 60

(1) Dalam hal rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh Pemerintah belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah, pemilik bangunan adalah Negara melalui Departemen terkait.

(2) Setelah rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka pemilik rumah susun sederhana sewa adalah Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga
Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 61

(1) Pengelolaan rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah setelah ada penyerahan pengelolaan dari Pemerintah.

(2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit kerja dan atau pengelola yang ditetapkan Bupati.

(3) Setelah aset rumah susun sederhana sewa diserahkan dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah, pengelolaan rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh lembaga yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang - undangan.

Bagian Keempat
Penetapan Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 62

Rumah susun sederhana sewa diperuntukkan khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan pendapatan maksimum sama dengan Upah Minimum Kabupaten (UMK) dan tinggal di lingkungan padat perkotaan.

Bagian Kelima
Persyaratan Penghuni

Pasal 63

Persyaratan untuk penghuni rumah susun sederhana sewa sekurang – kurangnya harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a. Warga Negara Indonesia;
b. belum memiliki rumah/tempat tinggal dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat;
c. pekerja yang berpenghasilan maksimum sebesar Upah Minimum Kabupaten;
d. sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran yang ditetapkan;
e. maksimal jumlah anggota keluarga 3 orang (Suami, istri dan 1 orang anak maksimum umur 9 tahun) atau 3 orang dewasa yang sejenis;
f. bersedia mentaati dan mematuhi tata tertib / ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.

Pasal 64

(1) Permohonan penghunian rumah susun sederhana diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan yang telah ditetapkan.

(2) Mekanisme pendaftaran dan penetapan penghuni ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Ketujuh
Status Penghunian

Pasal 65

(1) Status penghunian rumah susun sederhana sewa adalah sewa.

(2) Penghunian rumah susun sederhana sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa antara pengelola dan penghuni.

(3) Berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa oleh Pengelola.

(4) Jangka waktu penghunian rumah susun sederhana sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang apabila memenuhi ketentuan Pasal 63.

Bagian Kedelapan
Objek dan Subjek Sewa

Pasal 66

(1) Objek sewa adalah setiap ruang hunian dan pemakaian fasilitas rumah susun sewa pada lingkungan rumah susun tersebut;

(2) Subyek sewa yang kemudian disebut wajib sewa adalah perorangan atau keluarga yang menempati ruang hunian dan menggunakan fasilitas susun sewa

Bagian Kesembilan
Tarif Sewa

Pasal 67

(1) Terhadap penghunian rumah susun sederhana sewa yang dikelola oleh Pemerintah Daerah wajib membayar sewa rumah susun sesuai peraturan perundang – undangan.

(2) Penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan :

a. bentuk rumah susun sederhana sewa;
b. kemampuan masyarakat;
c. biaya pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
d. pengembangan penyediaan rumah susun sederhana sewa;
e. rumus Perhitungan :

$$\text{Tarif Dasar Sewa} = \frac{\text{Kebutuhan Biaya Pengelolaan Nyata}}{\text{Rata-rata Tingkat Hunian} \times \text{Jumlah Ruang Hunian} \times 12 \text{ bulan}}$$

Satuan Tarif Dasar Sewa (Rp/Unit/Bulan), rata-rata tingkat hunian (%), jumlah ruang hunian (unit);
Tarif Dasar Sewa adalah tarif sewa untuk ruang hunian lantai paling atas dirumah susun;

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tarif dasar sewa ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

(4) Prinsip penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk biaya listrik, air, gas, dan biaya – biaya lainnya.

(5) Dalam hal rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh Pemerintah telah diserahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah, tetapi belum ada penyerahan aset bangunan rumah susun sederhana sewa pada Pemerintah Daerah, untuk penetapan tarif sewa rumah susun diatur dengan Peraturan Bupati yang penetapan tarifnya sebagaimana ayat (2) dan (3).

Bagian Kesepuluh
Wilayah Pemungutan

Pasal 68

Wilayah Pemungutan sewa adalah di wilayah Kabupaten Bandung

Bagian Kesebelas
Tata cara Pemungutan

Pasal 69

(1) Penyewa melakukan penyetoran langsung sewa hunian kepada pengelola.

(2) Sesuai dengan besaran tarif sewa pengelola membayarkan langsung sewa hunian dimaksud kepada kas daerah dan atau bendahara penerima/bendahara penerima pembantu.

Bagian Keduabelas
Hak Penghuni

Pasal 70

Setiap penghuni rumah susun sederhana sewa mempunyai hak :

a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;

b. menggunakan / memakai fasilitas barang dan benda bersama;
c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;
d. menyampaikan keberatan / laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan umum yang kurang baik;
e. mendapat fasilitas air bersih, penerangan, gas, apabila ada jaringan gas dan jasa kebersihan;
f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
g. mendapat penjelaskan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
h. mendapat pengambilan uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum terpenuhi;
i. mempunyai tempat mushola;
j. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi / sosialisai tentang kepentingan bersama.

Bagian Ketigabelas
Kewajiban Penghuni

Pasal 71

Setiap penghuni rumah susun sederhana sewa wajib :

a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;
b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
c. membayar rekening listrik, air bersih, retribusi sampah dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

d. membuang sampah di tempat pembuangan sampah terpilah yang telah ditentukan secara rapih dan teratur;
e. memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas listrik, air bersih dan fasilitas lainnya dengan sebaik – baiknya;
f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
h. mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
i. mengosongkan / menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
k. mengikuti pelatihan dan bimbingan penghunian yang dilaksanakan pengelola secara berkala;
l. mengatur parkir bagi penghuni / tamu di area parkir rusunawa yang telah ditetapkan ;
m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

Bagian Keempatbelas
Tata Tertib Penghunian

Pasal 72

Penghuni harus mengikuti tata tertib penghunian sebagai berikut :

a. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam;

b. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika (kebersihan dan kerapihan) tempat dan lingkungan hunian masing – masing;
c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas apabila meninggalkan tempat;
d. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
e. melaporkan kepada Ketua lingkungan dan pengelola apabila penghuni meninggalkan / mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
f. menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;
g. meminta izin kepada tetangga / penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan renovasi yang bersifat umum;
h. mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar bandar obat – obatan terlarang NAPZA dan melaporkan kepada pengelola / Ketua RT;
i. menempatkan kendaraan penghuni / tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan.

Pasal 73

Penghuni dilarang untuk melakukan hal – hal sebagai berikut :

a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha / gudang;
d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
e. merusak fasilitas bersama yang ada di lingkungan rumah susun sederhana sewa;

f. menjemur pakaian atau benda – banda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
g. menambah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya (seperti AC, online rig, radio CB dan sebagainya);
h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakara ;
i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras / bising, bau menyengat dan membuang sampah bukan pada tempatnya;
k. menyimpan atau meletakkan barang / benda 1 koridor, tangga, tempat – tempat yang mengganggu / menghalangi kepentingan bersama;
l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan di dalam lingkungan rumah susun sederhana sewa;
m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
n. membuang tisue, pembalut atau benda lain ke dalam dsaluran kamar mandi / WC;
o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
q. merubah bentuk bangunan rumah susun sewa sederhana seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit – langit tanpa izin tertulis dari pengelola;

r. meletakkan barang – barang melampaui batas ketentuan, daya dukung lantai yang ditentukan.

Bagian Kelimabelas
Hak dan Kewajiban Pengelola

Paragraf Pertama
Hak Pengelola

Pasal 74

Pengelola rumah susun sewa mempunyai hak sebagai berikut :

1. menarik uang sewa, rekening air, listrik dan lainnya dari penghuni;
2. mengenakan sanksi atas pelanggaraan penghunian oleh penghuni;
3. melaksanakan penertiban penghunian;
4. melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila penghuni menunggak uang sewa pemakaian listrik atau air bersih;
5. melaksanakan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni sesuai dengan peraturan yang ditetapkan;
6. melaksanakan tindakan persuasif / penalti kepada penghuni atas pelanggaraan terhadap ketentuan yang berlaku;
7. melaksanakan seleksi, kontrak kerja dan pengawasan dengan mitra kerja;
8. menyusun rencana operasi dan pemeliharaan secara terpadu;
9. melaksanakan inspeksi reguler dan insidentil;

10. menetapkan calon penghuni dan pemutusan kontrak penghunian.

Paragraf Kedua
Kewajiban Pengelola

Pasal 75

Pengelola rumah susun sederhana sewa mempunyai kewajiban sebagai berikut :

a. menyediakan fasilitas rumah susun sederhana sewa antara lain listrik, air bersih dan pengelolaan sampah;
b. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen satuan rumah susun sederhana sewa;
c. menjaga keamanan lingkungan, menempatkan tenaga satpam di komplek rumah susun sewa sederhana dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
d. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur serta lestari;
e. menanggapi permintaan / keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni ;
f. menyetorkan biaya utilitas dari penghuni kepada instansi yang terkait ;
g. memberikan penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegah, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya kepada penghuni ;
h. memberikan layanan ibadah untuk mayoritas penghuni ;
i. memberikan tempat layanan duka cita apabila ada yang meninggal dunia ;

j. menyediakan 1 unit hunian untuk hunian darurat apabila terjadi sesuatu pada unit yang ditempati penghuni ;

k. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus kontrak sewa penghunian antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan.

BAB VII
PENYIDIKAN

Pasal 76

(1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan daerah ini dilaksanakan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan bredasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan.

(2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;

b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;

c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;

d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;

e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;

f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai saksi atau tersangka;

g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;

h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum jika tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;

i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyidik berada di bawah koordinasi Penyidik Kepolisian Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

(4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan dasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 77

(1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 63, Pasal 64 ayat (1), Pasal 65 ayat (4) dan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administrasi.

(2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :

a. peringatan tertulis;

b. menunda atau tidak mengeluarkan izin;
c. memberhentikan pembangunan sementara;
d. pembatalan izin;
e. pencabutan;
f. denda administratif sebesar 2% (dua perseratus) dari kewajiban yang harus dilaksanakan tiap 1 (satu) kali jatuh tempo keterlambatan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara dan mekanisme penerapan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX
SANKSI PIDANA

Pasal 78

(1) Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (3) dan Pasal 70 Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling tinggi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

(3) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berupa tindak pidana kejahatan dan/atau tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Daerah, orang pribadi/badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan peraturan perundang – undangan;

(4) Hasil penerimaan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan langsung ke rekening Kas daerah setelah putusan pengadilan.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 79

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, menyesuaikan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 80

Hal – hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini mengenai pelaksanaannya ditetapkan dengan Peraturan Bupati paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 81

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bandung.

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 20 Agustus 2009

BUPATI BANDUNG,

ttd

OBAR SOBARNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 20 Agustus 2009

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

ttd

SOFIAN NATAPRAWIRA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
TAHUN 2009 NOMOR 15

PENJELASAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 15 TAHUN 2009

TENTANG

RUMAH SUSUN

PENJELASAN UMUM

Tidak seimbangnya kebutuhan akan perumahan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan dan terbatasnya lahan untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung, mengakibatkan masalah perumahan menjadi sangat kompleks.

Dalam upaya untuk meningkatkan kelancaran usaha pemenuhan kebutuhan perumahan serta menanggulangi permasalahan dalam kondisi Kabupaten Bandung seperti tersebut, maka pembangunan perumahan diarahkan dengan sistem pembangunan secara vertikal dalam bentuk rumah susun.

Peraturan Daerah ini mengatur permasalahan tentang rumah susun di Kabupaten Bandung meliputi pengelolaan, kelembagaan dalam pengelolaan, penghunian, tarif, pengawasan, dan sanksi.

Dalam melakukan pengelolaan terhadap rumah susun sederhana sewa maka diperlukan penentuan suatu batas tarif sewa yang wajar, sehingga pengelolaan rumah susun sederhan sewa dapat berlangsung secara berkesinambungan namun tidak membebani pihak penyewa maupun pihak pengelola.

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas

Pasal 2
Cukup jelas

Pasal 3
Cukup jelas

Pasal 4
Cukup jelas

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Cukup jelas

Pasal 8
Cukup jelas

Pasal 9
Cukup jelas

Pasal 10
Cukup jelas

Pasal 11
Cukup jelas

Pasal 12
Cukup jelas

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14
Cukup jelas

Pasal 15
Cukup jelas

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
Cukup jelas

Pasal 19
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
Cukup jelas

Pasal 29
Cukup jelas

Pasal 30
Cukup jelas

Pasal 31
Cukup jelas

Pasal 32
Cukup jelas

Pasal 33
Cukup jelas

Pasal 34
Cukup jelas

Pasal 35
Cukup jelas

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas

Pasal 40
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44
Cukup jelas

Pasal 45
Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas

Pasal 47
Cukup jelas

Pasal 48
Cukup jelas

Pasal 49
Cukup jelas

Pasal 50
Cukup jelas

Pasal 51
Cukup jelas

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas

Pasal 54
Cukup jelas

Pasal 55
Cukup jelas

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59
Cukup jelas

Pasal 60
Cukup jelas

Pasal 61
Cukup jelas

Pasal 62
Cukup jelas

Pasal 63
Cukup jelas

Pasal 64
Cukup jelas

Pasal 65
Cukup jelas

Pasal 66

ayat (1) Apabila pelanggaran yang dilakukan berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa dengan pihak pengelola, maka dapat digunakan penyelesaian secara perdata dan didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ayat (2) Dalam menentukan tarif sewa, sekurang-kurangnya harus memuat 3 (tiga) kriteria, yaitu :

a. sasaran pengusahaan;
b. kebutuhan biaya pengelolaan;
c. kemampuan ekonomi masyarakat.

Dikarenakan sasaran penghuni rumah susun lebih dititikberatkan pada kelompok masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah kebawah.

ayat (3) Cukup jelas

ayat (4) Cukup jelas

ayat (5) Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Apabila pelanggaran yang terjadi bersifat pidana, seperti terjadi perusakan terhadap rumah susun, maka dapat diselesaikan menggunakan hukum pidana yang berlaku dan didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas