

LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI



NOMOR : 14

2015

SERI : E

PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI NOMOR 14 TAHUN 2015

TENTANG RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- b. bahwa dalam upaya mewujudkan ketertiban kehidupan dilingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

10. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5568) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 383, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5650);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan Dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
23. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 3 Seri E);
24. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri oleh Pengembang di Kota Bekas (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 16 Seri E);

25. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 15 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 15 Seri C);
26. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 13 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 1);
27. Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2014 Nomor 6 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 2).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI

dan

WALIKOTA BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Bekasi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Perangkat Kerja Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi.

6. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. 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.
8. Rumah susun umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
9. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
10. 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.
11. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
12. 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.
13. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
14. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
15. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
16. Pelaku Pembangunan rumah susun adalah badan hukum yang melakukan pembangunan rumah susun.
17. Pertelaan adalah keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.
18. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

19. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
20. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
21. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
22. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
25. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
26. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
27. 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.
28. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
29. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. keterjangkauan dan kemudahan;

- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keseimbangan;
- h. keterpaduan;
- i. kesehatan;
- j. kelestarian dan berkelanjutan;
- k. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- l. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Lingkup pengaturan Rumah Susun dalam Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. Perencanaan Rumah Susun;
- b. Pembangunan Rumah Susun;
- c. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun;
- d. Pemanfaatan Rumah Susun, Pengendalian;

- e. Kelembagaan dan Pengelolaan;
- f. Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Rumah Susun;
- g. Penyediaan Dan Penyerahan Tanah Tempat Pemakaman Umum;
- h. Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum;
- i. Pengelolaan Prasarana Sarana dan Utilitas;
- j. Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni Rumah Susun;
- k. Pengawasan dan Pembinaan.

BAB III BENTUK, JENIS DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Bentuk Rumah Susun

Pasal 5

- (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 Kedua Jenis Rumah Susun

Pasal 6

Jenis rumah susun terdiri dari 4 (empat) yaitu :

- a. Rumah Susun Umum;
- b. Rumah Susun Khusus;
- c. Rumah Susun Negara;
- d. Rumah Susun Komersil.

Bagian Ketiga Kepemilikan Rumah Susun

Pasal 7

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan Swasta.
- (2) Terhadap pemakaian rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dikenakan Sewa yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

BAB IV PERENCANAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Perencanaan Pembangunan Rumah Susun

Pasal 8

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Rencana Rincinya.

Pasal 9

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

Pasal 10

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 11

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

Bagian Kedua Penetapan Lokasi Pembangunan Rumah Susun

Pasal 12

- (1) Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan :
 - a. sesuai peruntukan, rencana umum tata ruang dan rencana rincinya;
 - b. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
 - c. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

- (2) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Rencana Umum Tata Ruang Kota belum mengatur mengenai penetapan zonasi dan lokasi, Walikota menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Bagian Ketiga
Penyediaan Tanah Pembangunan Rumah Susun

Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun negara dan rumah susun khusus.
- (2) Tanggung jawab atas penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai rencana umum tata ruang wilayah kota.
- (3) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui :
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah wakaf;
- (4) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan

BAB V
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 14

- (1) Setiap pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan tentang status hak atas tanah dan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan dengan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun komersial dilakukan oleh setiap orang dan Badan Usaha.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di dalam maupun di luar lokasi rumah susun komersial, dalam wilayah Kota.
- (4) Harga jual sarusun umum yang dibangun oleh pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum dan lokasi pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Pemisahan rumah susun atas sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Walikota.

- (5) Sebelum ketentuan yang tercantum dalam ayat (4) dipenuhi, pelaku pembangunan dilarang melakukan perjanjian jual beli.
- (6) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada instansi yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan.
- (7) Hak milik atas sarusun terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dan dibuatnya buku tanah atas sarusun.

BAB VI PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Persyaratan Administrasi Pembangunan Rumah Susun

Pasal 18

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota.
- (2) Persyaratan administratif untuk pelaksanaan pembangunan rumah susun berpedoman pada persyaratan Izin Mendirikan Bangunan disertai dengan status hak atas tanah yang jelas.
- (3) Untuk dapat melaksanakan pembangunan rumah susun, penyelenggara pembangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota, dengan melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Bagian Kedua Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Pasal 19

Persyaratan Teknis Rumah Susun mengikuti peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung.

BAB VII PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 20

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi :

- a. hunian;
- b. campuran.

Pasal 21

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

Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 22

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

Bagian Ketiga Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 23

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 24

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun; dan
 - c. tanda bukti pembayaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui akta jual beli.

- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila telah diterbitkan :
 - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli sarusun.

BAB VIII PENGENDALIAN

Pasal 26

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap :
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan melalui penilaian terhadap :
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan terhadap :
 - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan melalui 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 27

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui :
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IX KELEMBAGAAN DAN PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Pengelolaan Rumah Susun Milik

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) Biaya pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus Pemerintah Kota disubsidi Pemerintah Daerah.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan meliputi iuran pokok, biaya servis, biaya tarif bisnis (listrik, air, gas, tv kabel, internet), biaya parkir.
- (4) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (5) Penetapan biaya pengelolaan dilaksanakan oleh PPPSRS dengan persetujuan rapat anggota.

Pasal 30

Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.

Bagian Kedua Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pasal 31

- (1) PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dan dibawah pembinaan Pemerintah Daerah.

- (2) Pembinaan terhadap PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit teknis pembinaan PPPSRS yang ditunjuk oleh Walikota.

Pasal 32

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS setelah 51% (lima puluh satu persen) rusun dikuasai pemilik dan penyewa rusun atau selambat lambatnya 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
- (5) Pembentukan Rukun Tetangga dan Rukun Warga pada rusun dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

- (1) Pengurus PPPSRS sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara dan seorang pengawas pengelolaan.
- (2) Anggota pengurus PPPSRS wajib memiliki sertifikat pengelola rumah susun yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah atau sertifikat *building management*.
- (3) PPPSRS mempunyai tugas pokok :
 - a. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dalam rapat umum PPPSRS;
 - b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun;
 - c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
 - e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun;
 - f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS;
 - g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - h. menetapkan tata tertib penghunian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) PPPSRS mempunyai fungsi :
 - a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
 - b. mengatur dan membina kepentingan penghuni; dan
- (5) Penyusunan Anggaran dasar/anggaran rumah tangga mengikuti ketentuan Pedoman penyusunan AD/ART PPPSRS yang diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 34

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

Pasal 35

- (1) Dalam hal pengelolaan rumah susun dilakukan badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang memadai.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang profesional.
- (3) Pengelola rumah susun mempunyai tugas :
 - a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan rumah susun;
 - b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
 - d. melaporkan secara berkala kepada PPPSRS atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Pengelolaan pada masa transisi

Pasal 36

Kewajiban pelaku pembangunan pada masa transisi sekurang kurangnya sebagai berikut :

- a. menjadi pengelola sementara pemilik dalam format *joint operation building management*.
- b. membuat pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian sesuai kondisi nyata dan sesuai dokumen *as build drawing*;

- c. mendaftarkan status keanggotaan dalam daftar pemilik sementara;
- d. menyiapkan dokumen untuk diserahkan kepada panitia musyawarah pembentukan PPPSRS meliputi :
 - 1. daftar pemilik sementara;
 - 2. IMB dan/atau revisi IMB;
 - 3. SLF dan/atau perpanjangan SLF;
 - 4. Akta pemisahan serta pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang telah disahkan;
 - 5. akta pemisahan serta pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang telah disahkan; dan
 - 6. dokumen infrastruktur dan utilitas umum.
- e. memfasilitasi terbentuknya PPPSRS bekerjasama dengan panitia musyawarah.

Pasal 37

Tata cara mengenai pembentukan PPPSRS dan penyusunan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga PPPSRS dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas

Paragraf 1 Umum Pasal 38

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luasan KDB yang dipersyaratkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rencana Tata Ruang.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan :
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan;
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya; dan
 - d. harus terletak pada lokasi perumahan sesuai Izin Pemanfaatan Tanah yang telah disahkan oleh Walikota, kecuali untuk lahan TPU.

Paragraf 2
Prasarana

Pasal 39

Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), antara lain:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. instalasi pengolahan air limbah kawasan;
- d. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
- e. tempat pembuangan sampah sementara;

Paragraf 3
Sarana

Pasal 40

Sarana sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (1), antara lain :

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Paragraf 4
Utilitas Umum

Pasal 41

Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua
Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum

Pasal 42

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan prinsip :

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
- e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 43

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah tercantum pada Pasal 39, Pasal 40 dan Pasal 41, kecuali sarana perniagaan/perbelanjaan.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan :
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-perundangan.

BAB XI PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN TANAH TEMPAT PEMAKAMAN UMUM

Pasal 44

- (1) Untuk pembangunan Rumah Susun dengan fungsi hunian, kewajiban pengembang menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum maksimal 3,5m² (tiga koma lima meter persegi) per unit dan minimal 2m² (dua meter persegi) per unit yang disesuaikan dengan luasan tiap tipe yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (2) Untuk pembangunan Rumah Susun dengan fungsi campuran, kewajiban pengembang menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum seluas 2m² (dua meter persegi) per unit.
- (3) Tata Cara Penyediaan dan Penyerahan TPU dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII PENGELOLAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS

Pasal 45

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dikelola Pemerintah Daerah sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, PPPSRS, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat, pemeliharaan dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pemanfaatan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak boleh mengubah fungsi/peruntukan dan status kepemilikan.

BAB XIII PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN

Pasal 46

- (1) Perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan oleh PPPSRS dengan persetujuan pemilik sarusun.

- (2) Biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BaB XIV ADMINISTRASI KEPENDUDUKAN

Pasal 47

- (1) Di lokasi Rumah susun dapat dibentuk beberapa Rukun Tetangga sesuai ketentuan yang ditetapkan Kelurahan.
- (2) Setiap Rukun Tetangga sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) kepala keluarga dan sebanyak-banyaknya 50 (lima puluh) kepala keluarga.
- (3) Pembentukan Rukun Tetangga dilakukan melalui musyawarah penghuni Rusun.
- (4) Hasil Pembentukan Rukun Tetangga ditetapkan oleh Lurah.
- (5) Ketua Rukun Tetangga terpilih menyusun kepengurusan Rukun Tetangga.
- (6) Pengurus Rukun Tetangga bertugas melakukan pendataan dan verifikasi warga Rusun untuk pembuatan Kartu Tanda Penduduk.
- (7) Ketua Rukun Tetangga mengajukan permohonan pembuatan Kartu Tanda Penduduk.
- (8) Ketua Rukun Tetangga menyerahkan Kartu Tanda Penduduk kepada warga Rusun.
- (9) Kepengurusan Rukun Tetangga berjalan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

Pasal 48

- (1) Pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam penyelenggaraan dan pembangunan rumah susun terhadap persyaratan teknis, administratif, penghunian dan pengelolaan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah menunjuk satu atau lebih atau gabungan satuan kerja perangkat daerah (SKPD) yang memiliki tugas dan fungsi pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun umum dan komersial.
- (3) Untuk optimalisasi pengelolaan, Pemerintah Daerah dapat membentuk unit khusus untuk mengatur dan membina rumah susun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XVI
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 49

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah berwenang untuk melaksanakan penyelidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam melaksanakan tugas, mempunyai wewenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), membuat berita acara setiap tindakan dalam hal :
 - a. pemeriksaan tersangka;
 - b. memasuki rumah dan atau tempat tertutup lainnya;
 - c. penyitaan barang;
 - d. pemeriksaan saksi;
 - e. pemeriksaan ditempat kejadian;
 - f. pengambilan sidik jari dan pemotretan.

BAB XVII SANKSI

Pasal 50

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2), dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun.

Pasal 51

Pelaku pembangunan yang membuat perjanjian pengikatan jual beli :

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
 - b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
- dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

Pasal 52

(1) setiap orang yang :

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada dilingkungan rumah susun;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
- c. mengubah alih fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun.

dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

BAB XVIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 53

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 30 Desember 2015

WALIKOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 30 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2015 NOMOR 14 SERI E

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI PROVINSI JAWA BARAT :
(3/77/2016)