



**PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT
NOMOR 6 TAHUN 2013
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

BUPATI BANDUNG BARAT,

Menimbang: a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang;

b. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Penyelenggaraan rumah susun di daerah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya;

c. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, serta untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kabupaten Bandung Barat, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

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

2. Undang-Undang Nomor 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 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah 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);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4688);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. 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);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
22. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyerahan Kegiatan Selesai di Lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
23. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor:14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
24. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
26. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai Anggaran Pendapatan Belanja Negara Dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan Dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan;

28. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara;
29. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
30. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
32. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah;
33. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
35. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2008 Nomor 7);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 8 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2011 Nomor 8);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 17 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2011 Nomor 17);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 1);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 3 Tahun 2012 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bandung Barat (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 3 seri D);
40. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Barat Tahun 2012 Nomor 5 seri E);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT
dan
BUPATI BANDUNG BARAT

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung Barat.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bandung Barat.
4. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, yang selanjutnya disebut Dinas, adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang pembangunan dan pengendalian bangunan.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang
6. 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.
7. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
8. 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.
9. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

10. Bagian bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
11. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
12. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
13. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
14. 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.
15. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
16. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
17. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
18. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
19. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
20. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
21. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan
22. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan.
23. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
24. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
27. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

28. Pengembangan adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, prasarana dan sarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pembangunan Rumah Susun tetapi diperlukan setelah bangunan dan lingkungan difungsikan.
29. Lingkungan Rumah Susun adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun Rumah Susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.
30. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian Rumah Susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.
31. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian Rumah Susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi dan sarana umum.
32. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian Rumah Susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Bagian Kedua
Tujuan dan Ruang Lingkup

Pasal 2

Pengaturan penyelenggaraan Rumah Susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya Rumah Susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan 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 3

Ruang Lingkup pengaturan penyelenggaraan Rumah Susun, meliputi:

- a. tugas dan wewenang;
- b. kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun;
- c. perencanaan;
- d. pembangunan;
- e. perizinan pembangunan Rumah Susun;
- f. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- g. pengelolaan Rumah Susun;
- h. peningkatan kualitas;
- i. pengendalian;
- j. kelembagaan;
- k. bantuan dan kemudahan;
- l. hak dan kewajiban;
- m. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- n. peran masyarakat; dan
- o. sanksi administratif.

BAB II

TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 4

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan Rumah Susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun di Daerah;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan Rumah Susun di Daerah;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian Rumah Susun di Daerah;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Rumah Susun di Daerah;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal Rumah Susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data Rumah Susun di Daerah;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara;
- i. memfasilitasi penyediaan Rumah Susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan Rumah Susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang Rumah Susun;

1. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan Rumah Susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum Rumah Susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari Rumah Susun.

Pasal 5

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan Rumah Susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun di Daerah;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun di Daerah;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang Rumah Susun di Daerah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang Rumah Susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang Rumah Susun di Daerah;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara di Daerah;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun;
- h. memfasilitasi kerja sama antara Pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun; dan
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara di Daerah.

BAB III

KEBIJAKAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

Pasal 6

Kebijakan penyelenggaraan Rumah Susun diarahkan untuk:

- a. mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- b. mendukung konsep tata ruang dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
- c. meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah di Daerah; dan
- d. menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.

BAB IV
PERENCANAAN

Pasal 7

- (1) Perencanaan penyelenggaraan Rumah Susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi:
 - a. Rumah Susun Umum;
 - b. Rumah Susun Khusus;
 - c. Rumah Susun Negara; dan
 - d. Rumah Susun Komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Barat.
- (4) Perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan:
 - a. kepadatan bangunan;
 - b. jumlah dan kepadatan penduduk;
 - c. rencana rinci tata ruang;
 - d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - e. layanan moda transportasi;
 - f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan Rumah Susun;
 - g. layanan informasi dan komunikasi;
 - h. konsep hunian berimbang; dan
 - i. analisis potensi kebutuhan Rumah Susun.

BAB V
PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 8

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a, huruf b, dan huruf c, dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perseorangan atau badan.

Pasal 9

- (1) Pembangunan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d, dapat dilaksanakan oleh orang perseorangan atau badan.
- (2) Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 luar lokasi kawasan Rumah Susun Komersial, berdasarkan persetujuan Pemerintah Daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemenuhan kewajiban menyediakan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 10

- (1) Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 11

- (1) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a, dilakukan dengan cara kerja sama pemanfaatan barang milik daerah.
- (2) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b, dilakukan dengan cara kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Penyediaan Tanah

Pasal 13

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan oleh
 - a. Pemerintah Daerah untuk Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.

- b. orang perseorangan atau badan untuk Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial.
- (2) Ketentuan mengenai penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Perencanaan Pembangunan Rumah Susun

Pasal 14

- (1) Pembangunan Rumah Susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

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

Pasal 16

- (1) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan 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 Bupati.

Pasal 17

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

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

Bagian Keempat

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 18

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mempertimbangkan:
- kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- areal parkir;
 - tempat ibadah;
 - tempat penampungan sementara sampah dan kebersihan lainnya;
 - pos keamanan;
 - drainase;
 - sistem persampahan dan air bersih; dan
 - prasarana umum lainnya.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- sarana pendidikan;
 - sarana kesehatan;
 - sarana peribadatan; dan
 - sarana olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- jaringan listrik;
 - jaringan gas;
 - jaringan telepon; dan
 - sistem proteksi dan penanggulangan kebakaran.
- (6) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 19

- (1) Pelaku pembangunan 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 20

- (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 Izin Mendirikan Bangunan;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 21

- (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 SHM sarusun atau SKBG sarusun.

BAB VI

PERIZINAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 22

Dalam melakukan pembangunan Rumah Susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif, yang meliputi:

- a. status hak atas tanah; dan
- b. Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 23

- (1) Setiap pembangunan Rumah Susun dan lingkungannya dilaksanakan sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mendapatkan izin dari Bupati.
- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diajukan oleh pelaku pembangunan kepada Bupati melalui Dinas atau Pejabat yang ditunjuk dengan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

Pasal 24

- (1) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3), terdiri atas:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. surat keterangan ruang daerah;
 - c. gambar rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan Rumah Susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
 - g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- (2) Dalam hal Rumah Susun dibangun di atas tanah sewa atau kerjasama pemanfaatan barang milik daerah, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanahnya.

Pasal 25

- (1) Persyaratan teknis pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3), terdiri atas:
 - a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, dengan menyusun Dokumen Lingkungan Hidup.
- (2) Pembangunan Rumah Susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib dilengkapi persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Setiap pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1), wajib mendapatkan izin dari Bupati.
- (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 Bupati.
- (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.

Bagian Kedua

Prosedur Perizinan

Paragraf 1

Permohonan Izin

Pasal 28

- (1) Untuk memperoleh Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun, pemohon harus menyampaikan permohonan tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilengkapi persyaratan Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 25, dan Pasal 26.
- (3) Ketentuan mengenai Tata cara permohonan dan formulir permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Verifikasi Permohonan

Pasal 29

- (1) Dinas atau Pejabat yang ditunjuk melakukan verifikasi terhadap permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Pelaksanaan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pemeriksaan kelengkapan dan validasi dokumen persyaratan; dan/atau

- b. pemeriksaan lapangan berupa tempat/lokasi yang menjadi objek Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun; dan
 - c. penerbitan berita acara atas hasil verifikasi.
- (3) Dalam pelaksanaan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dibentuk Tim Teknis yang berasal dari perangkat daerah terkait.
- (4) Tim Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 3

Penerbitan dan Penolakan Izin

Pasal 30

- (1) Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun dapat diberikan kepada pemohon Izin apabila dokumen permohonan dan persyaratan telah dipenuhi dengan lengkap dan valid.
- (2) Lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu seluruh persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon.
- (3) Valid sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu seluruh dokumen benar, sah, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

- (1) Jangka waktu penyelesaian pelayanan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak dokumen permohonan dinyatakannya lengkap dan valid.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sudah berakhir sedangkan permohonan telah dinyatakan lengkap, benar, sah, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, serta Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun belum diterbitkan, permohonan izin dianggap disetujui.
- (3) Apabila berlaku keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, wajib menerbitkan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun yang dimohon.

Pasal 32

- (1) Segala informasi kekurangan dokumen yang berkaitan dengan permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun, harus disampaikan kepada pemohon secara tertulis.
- (2) Penyampaian informasi kekurangan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling kurang memuat:
- a. penjelasan persyaratan apa saja yang belum dipenuhi;
 - b. hal-hal yang dianggap perlu oleh pemohon izin sesuai dengan prinsip pelayanan umum; dan
 - c. memberi batasan waktu yang cukup.
- (3) Apabila sampai batas waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dokumen permohonan tidak lengkap, maka Kepala Dinas atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun.

- (4) Apabila dokumen permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun tidak valid, maka Kepala Dinas atau Pejabat yang ditunjuk, wajib menolak permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun.
- (5) Penolakan permohonan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), harus disertai alasan-alasannya.

Paragraf 4

Keputusan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 33

- (1) Keputusan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun ditandatangani oleh Bupati.
- (2) Bupati dapat melimpahkan wewenang penandatanganan Keputusan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepada Pejabat yang ditunjuk sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (3) Keputusan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling kurang memuat:
 - a. pejabat yang berwenang menerbitkan izin;
 - b. dasar hukum pemberian izin;
 - c. subjek izin;
 - d. diktum yang mencantumkan ketentuan-ketentuan, pembatasan-pembatasan dan syarat-syarat;
 - e. pemberian alasan penerbitan izin; dan
 - f. hal-hal lain yang terkait dengan ketentuan yang mencegah terjadinya pelanggaran ketentuan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun dan/atau peraturan perundang-undangan.
- (4) Keputusan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimuat dalam register Izin yang diterbitkan secara resmi oleh Kepala Dinas.

Pasal 34

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

BAB VII

PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Sarusun

Pasal 35

- (1) Penguasaan sarusun pada Rumah Susun Umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

- (2) Penguasaan sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada Rumah Susun Negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada Rumah Susun Komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4), dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pemilikan Sarusun

Pasal 36

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 37

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 38

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;

- c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan oleh Dinas.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 39

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; atau
- b. campuran.

Pasal 40

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Sarusun

Pasal 41

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

Pasal 42

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 43

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah Daerah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;

- b. perikatan kepemilikan Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 44

- (1) Sarusun pada Rumah Susun milik Pemerintah Daerah dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok.
- (2) Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. Rumah Susun Negara;
 - b. Rumah Susun Umum; dan
 - c. Rumah Susun Khusus.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Pengelolaan Rumah Susun Milik Pemerintah Daerah

Pasal 45

- (1) Pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga melalui perjanjian kerjasama pemanfaatan kekayaan daerah.

Pasal 46

- (1) Pemerintah Daerah berwenang memungut biaya atas pemanfaatan dan pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1).
- (2) Besarnya biaya pemanfaatan dan pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Peraturan Daerah tersendiri.

Pasal 47

Ketentuan mengenai tata cara pengelolaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Pengelolaan Rumah Susun Milik Swasta

Pasal 48

- (1) Pengelolaan Rumah Susun milik swasta meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (3) Pengelolaan Rumah Susun milik swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX
PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 49

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

Pasal 50

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dilakukan dengan pembangunan kembali Rumah Susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 51

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial melalui Pengelola Rumah Susun;
 - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah atau pemilik untuk Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus; atau
 - c. Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk Rumah Susun Negara.
- (2) Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib:
 - a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada penghuni sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan rencana tersebut;
 - b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan

- c. memprioritaskan pemilik/penghuni lama untuk mendapatkan satuan Rumah Susun yang sudah ditingkatkan kualitasnya.

Pasal 52

Pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.

BAB X

PENGENDALIAN

Pasal 53

- (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 54

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 dalam Peraturan Bupati.

BAB XI
KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu
Unit Pelaksana Teknis

Pasal 55

Pengelolaan Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus sewa, dan Rumah Susun Negara sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis, yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Dinas.

Pasal 56

Pembentukan, struktur organisasi, tugas pokok dan fungsi Unit Pelaksana Teknis Pengelola Rumah Susun sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pasal 57

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

Pasal 58

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 59

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 60

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.

- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian Rumah Susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

BAB XII

BANTUAN DAN KEMUDAHAN

Pasal 61

Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan Rumah Susun bagi MBR.

Pasal 62

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan/atau Rumah Susun Negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sesuai kemampuan keuangan Daerah.

Pasal 63

- (1) Pemerintah Daerah memberikan insentif kepada pelaku pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:
- a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah;
 - c. fasilitasi dalam proses perizinan;
 - d. fasilitas kredit konstruksi dengan suku bunga rendah;
 - e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - f. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. keringanan biaya sewa sarusun;
 - b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. sertifikasi sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XIII
HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 64

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan Rumah Susun, setiap orang berhak:
 - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi Rumah Susun di Daerah;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan Rumah Susun di Daerah;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi Rumah Susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi Rumah Susun di Daerah;
 - e. membangun Rumah Susun;
 - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan Rumah Susun;
 - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan Rumah Susun;
 - h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang Rumah Susun; dan
 - i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan Rumah Susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 65

- (1) Setiap orang wajib mentaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, wajib menaati ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang Rumah Susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan Rumah Susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan Rumah Susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan Rumah Susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan Rumah Susun; dan

- d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan Rumah Susun.

BAB XIV

PENDANAAN RUMAH SUSUN MILIK PEMERINTAH DAERAH

Pasal 66

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah berasal dari:

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

Pasal 67

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66, dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, serta Rumah Susun Negara; dan/atau
- b. pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.

BAB XV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 68

- (1) Penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan Rumah Susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan Rumah Susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan Rumah Susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan Rumah Susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan Rumah Susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau

- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 69

Setiap orang yang menyelenggarakan Rumah Susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), Pasal 15 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), Pasal 23 ayat (2), Pasal 26 ayat (2), Pasal 27 ayat (1), Pasal 34, Pasal 40 ayat (3), Pasal 41, Pasal 49 ayat (1), Pasal 51 ayat (2), Pasal 57 ayat (1), Pasal 58 ayat (1), Pasal 58 ayat (3), Pasal 65, dikenai sanksi administratif.

Pasal 70

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan Izin Mendirikan Bangunan;
 - g. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - h. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun; atau
 - i. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 71

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 72

Peraturan pelaksana dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.

Pasal 73

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung Barat
pada tanggal 16 Juli 2013
BUPATI BANDUNG BARAT,

ttd.

ABUBAKAR

Diundangkan di Bandung Barat
pada tanggal 16 Juli 2013

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG BARAT,

ttd.

MAMAN S. SUNJAYA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG BARAT TAHUN 2013 NOMOR 6 SERI E