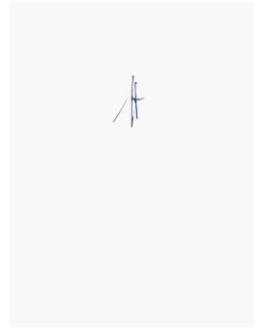


RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA
NOMOR... TAHUN...
TENTANG
RUMAH SUSUN



DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA YOGYAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa setiap warga masyarakat berhak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Yogyakarta, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun;
- c. bahwa Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan kebutuhan masyarakat akan hunian;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 121 Tahun 2024 tentang Kota Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 307, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7058);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA YOGYAKARTA

dan

WALI KOTA YOGYAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara dimiliki atau sewa pemanfaatan.
3. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
4. 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.
5. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
6. 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.

7. 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 persetujuan bangunan gedung.
8. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan- satuan Rumah Susun.
9. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang nantinya akan disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
14. Rencana Pertelaan adalah pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
15. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli/diperoleh atau dikuasai atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
16. Buku Bangunan Gedung adalah pernyataan data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran kepemilikan Bangunan Gedung yang sudah ada haknya.
17. Gambar Denah adalah gambar denah lantai yang menunjukkan letak Sarusun yang dimiliki terhadap sarusun lain di lantai yang sama.

18. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan perumahan dengan hunian berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
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 bidang perumahan dan kawasan permukiman.
21. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
22. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
23. Pemilik adalah Setiap Orang yang memiliki Sarusun.
24. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa Sarusun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Pengelola adalah suatu Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
27. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun.
28. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
29. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
30. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/ atau kegiatannya.
31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.
32. 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.

33. Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan yang selanjutnya disingkat BP3 adalah badan yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat untuk mempercepat penyediaan rumah umum yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
34. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
35. Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat yang selanjutnya disebut Kasultanan adalah warisan budaya bangsa yang berlangsung secara turun-temurun dan dipimpin oleh Sri Sultan Hamengku Buwono.
36. Kadipaten Pakualaman yang selanjutnya disebut Kadipaten adalah warisan budaya bangsa yang berlangsung secara turun-temurun dan dipimpin oleh Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Arya Paku Alam, selanjutnya disebut Adipati Paku Alam.
37. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.
38. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan unsur pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
39. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
40. Daerah adalah Kota Yogyakarta.

Pasal 2

Tujuan disusunnya Peraturan Daerah ini untuk:

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

BAB II

JENIS DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

Jenis Rumah Susun terdiri atas Rumah Susun:

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

Pasal 4

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun wajib dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
 - a. hunian;
 - b. bukan hunian; atau
 - c. campuran.
- (2) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.
- (3) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikembangkan dalam 1 (satu) bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam 1 (satu) Tanah Bersama.
- (4) Setiap Orang yang tidak memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan kependhunian;
 - c. pengenaan denda administratif;
 - d. pencabutan surat keputusan Pertelaan/akta pemisahan atau SKBG Sarusun.
 - e. pencabutan izin bangunan gedung; dan/atau
- (5) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 5

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana tata ruang wilayah, pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran.
- (2) Pemilik yang terdampak perubahan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diprioritaskan mendapat penggantian Rumah Susun untuk memperoleh tempat tinggal dari pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun.
- (3) Pemerintah Daerah menjamin hak kepemilikan Sarusun bagi pemilik yang terdampak perubahan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 6

- (1) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah wajib mendapatkan PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah yang tidak mendapatkan PBG sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - e. pencabutan izin bangunan gedung.
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua

Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus

Pasal 7

- (1) Rumah Susun Umum dapat dikuasai dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukan bagi MBR.

Pasal 8

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh Setiap Orang.

- (3) Setiap Orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga
Rumah Susun Negara
Pasal 9

Pembangunan Rumah Susun Negara merupakan tanggungjawab Pemerintah Pusat.

Bagian Ketiga
Rumah Susun Komersial
Pasal 10

- (1) Rumah Susun komersial terdiri dari Rumah Susun Komersial:
 - a. hunian;
 - b. bukan hunian; dan
 - c. campuran.
- (2) Rumah Susun Komersial hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan Rumah Susun yang memiliki fungsi hunian dan fasilitas penunjangnya.
- (3) Rumah Susun Komersial bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian dan fasilitas penunjangnya.
- (4) Rumah Susun Komersial campuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c merupakan Rumah Susun yang memiliki fungsi hunian dan fungsi bukan hunian beserta fasilitas penunjangnya.

Pasal 11

Fasilitas penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3) meliputi paling sedikit sarana:

- a. perbelanjaan;
- b. kesehatan;
- c. peribadatan;
- d. parkir;
- e. rekreasi; dan/atau
- f. olahraga.

BAB III
IZIN RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SERTA
PENGUBAHANNYA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Pelaku pembangunan dalam membangun Rumah Susun harus mendapatkan izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua

Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 13

- (1) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) menjadi bagian dalam proses PBG yang diterbitkan.
- (2) PBG yang diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pengubahan Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 14

- (1) Apabila terjadi perubahan kebutuhan dan fungsi ruang, Pelaku Pembangunan dapat mengajukan pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun.
- (2) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengakibatkan pengubahan NPP.
- (3) Dalam hal terjadi pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilaksanakan permohonan kembali PBG.

Pasal 15

Ketentuan mengenai izin rencana fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan pengubahan izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

STANDAR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 16

- (1) Pelaku Pembangunan dalam membangun Rumah Susun harus mengikuti standar pembangunan Rumah Susun.
- (2) Standar pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan:
 - a. administratif;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. status hak atas tanah; dan
 - b. PBG.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (6) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PENYEDIAAN RUMAH SUSUN UMUM

Pasal 17

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.

- (2) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum.
- (3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi persyaratan dalam pengajuan permohonan PBG Rumah Susun Komersial.
- (4) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial yang tidak menyediakan Rumah Susun Umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - e. pencabutan izin usaha.
- (5) Mekanisme bentuk dan prosedur pembuatan surat pernyataan kesanggupan serta jangka waktu kesanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 18

- (1) Rumah Susun Umum dapat berada dalam 1 (satu) kawasan dengan Rumah Susun Komersial atau tidak dalam 1 (satu) kawasan dengan Rumah Susun Komersial.
- (2) Rumah Susun Umum yang berada dalam 1 (satu) kawasan dengan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. 1 (satu) bangunan Rumah Susun dalam 1 (satu) Tanah Bersama;
 - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam 1 (satu) Tanah Bersama; atau
 - c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam 1 (satu) Tanah Bersama.
- (3) Rumah Susun Umum yang lokasinya tidak dalam 1 (satu) kawasan dengan Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dalam 1 (satu) Daerah.

Pasal 19

- (1) Kewajiban melaksanakan pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk Pembangunan Rumah Susun Umum.

- (2) Dalam hal pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Umum dikonversi dalam bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan menyerahkan kepada BP3 perihal perhitungan Dana Konversi dan dana hasil konversinya.
- (3) Dana hasil konversi yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikelola oleh BP3.
- (4) Perhitungan Dana Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan dana kelola atau hibah yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
- (5) Pengelolaan dana hasil konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimanfaatkan untuk pembangunan Rumah Susun Umum di Daerah.
- (6) Mekanisme penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pengelolaan dana hasil konversi kepada BP3 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM DAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL

Pasal 20

Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dilaksanakan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang Daerah.

Pasal 21

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan secara:
 - a. langsung; atau
 - b. bertahap.
- (2) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dilaksanakan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan tanpa jeda secara menyeluruh sesuai dengan PBG yang diajukan.
- (3) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dilaksanakan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah.
- (4) Pembangunan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, perhitungan NPP yang tertuang dalam pertelaan dihitung untuk keseluruhan unit Sarusun berdasarkan dokumen rencana teknis yang sudah ditetapkan Pelaku Pembangunan.

- (5) Pembangunan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dari mulai perencanaan sampai pada penyelesaian pembangunan Rumah Susun wajib dilaksanakan paling lama 3 (tiga) tahun.
- (6) Pelaku Pembangunan yang tidak menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - c. pencabutan izin usaha.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 22

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial 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) Pembangunan Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal pembangunan Rumah Susun Umum dilaksanakan oleh Pelaku Pembangunan selain Pemerintah Daerah di atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak pakai, dilaksanakan berdasarkan kerja sama pemanfaatan.
- (4) Dalam hal Pelaku Pembangunan belum menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan, Sarusun dilarang untuk dijual.
- (5) Pelaku Pembangunan yang melakukan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi administratif berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - c. pencabutan izin usaha.
- (6) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VII PENDAYAGUNAAN TANAH WAKAF UNTUK RUMAH SUSUN UMUM

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 23

- (1) Rumah Susun Umum dapat dibangun dengan mendayagunakan tanah wakaf.
- (2) Pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan sesuai dengan penetapan peruntukan yang dilaksanakan oleh Wakif.
- (3) Wakif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melaksanakan ikrar wakaf dengan berpedoman pada prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia.

Bagian Kedua

Perubahan Peruntukan Tanah Wakaf

Pasal 24

- (1) Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dapat dilaksanakan perubahan peruntukan.
- (2) Perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Nazhir.
- (3) Nazhir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengajukan permohonan perubahan peruntukan tanah wakaf kepada Badan Wakaf Indonesia.

BAB VIII PEMISAHAN RUMAH SUSUN

Pasal 25

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik atau Rumah Susun Komersial wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik di atas tanah yang merupakan BMD atau tanah wakaf dengan cara sewa wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama.
- (3) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan.

- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh Pelaku Pembangunan.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, dan Benda Bersama, dalam hal bukti kepemilikan berbentuk SKBG Sarusun,
- (6) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial yang tidak memisahkan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - c. pencabutan PBG.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 26

- (1) Pelaku Pembangunan menyusun pemisahan Rumah Susun sebelum pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar untuk menetapkan NPP SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Pertelaan.
- (5) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam bentuk Rencana Pertelaan.
- (6) Pelaku Pembangunan yang tidak memisahkan Rumah Susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - c. pencabutan PBG.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 27

- (1) Pelaku pembangunan mengajukan permohonan pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Permohonan pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah Rumah Susun selesai dibangun.
- (3) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh Wali Kota.

Pasal 28

- (1) Dalam hal terjadi perubahan fisik, fungsi ruang, dan fungsi bangunan pada saat pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang mengakibatkan perubahan PBG dan perubahan atas besaran Sarusun, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama, Pertelaan yang sudah disahkan harus dilaksanakan perubahan Pertelaan.
- (2) Perubahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengesahan kembali oleh Wali Kota.

Pasal 29

- (1) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) atau perubahan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Wali Kota setelah sertifikat Laik Fungsi terbit.

Pasal 30

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pengesahan dan penerbitan Akta Pemisahan dan Pertelaan Sarusun diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB IX

PENGUASAAN SATUAN RUMAH SUSUN PADA RUMAH SUSUN KHUSUS

Pasal 31

- (1) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilaksanakan dengan cara:
 - a. pinjam pakai; atau
 - b. sewa.
- (2) Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan perjanjian tertulis.

- (3) Tata cara penguasaan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMD.

BAB X

BENTUK DAN TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG SATUAN RUMAH SUSUN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 32

- (1) SKBG Sarusun dapat diterbitkan di atas:
 - a. tanah wakaf atau tanah yang berstatus BMD dengan cara sewa; dan
 - b. tanah Pemerintah Provinsi dan/atau Kasultanan/Kadipaten dari hasil kerjasama Daerah.
- (2) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 yang berdiri di atas tanah atau tanah wakaf yang berstatus BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempunyai jangka waktu tidak melebihi waktu sewa atas tanah.
- (4) SKBG Sarusun yang berdiri di atas tanah Pemerintah Provinsi dan/atau Kasultanan/Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mempunyai jangka waktu tidak melebihi waktu kerjasama atas tanah.
- (5) Dalam hal Rumah Susun dibangun oleh mitra di atas tanah wakaf, setelah berakhirnya jangka waktu sewa atas tanah dan tidak diperpanjang, pengalihan Rumah Susun dilaksanakan berdasarkan perjanjian sewa atas tanah.
- (6) Kerjasama Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Paragraf 1

Umum

Pasal 33

Penerbitan SKBG Sarusun meliputi:

- a. penerbitan pertama kali;
- b. peralihan hak;
- c. pembebanan hak;
- d. penggantian;
- e. perubahan dan penghapusan;
- f. pembatalan; dan
- g. pembaharuan.

Paragraf 2

Penerbitan Pertama Kali

Pasal 34

- (1) Penerbitan pertama kali SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a dilaksanakan atas permohonan Pelaku Pembangunan berdasarkan akta pemisahan.
- (2) SKBG Sarusun diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Peralihan Hak Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 35

- (1) Peralihan hak SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b dapat dilaksanakan dengan cara jual beli, pewarisan, atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peralihan hak SKBG Sarusun dengan cara jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan di hadapan Notaris.

- (3) Permohonan peralihan hak dengan cara jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditujukan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Paragraf 4

Pembebanan Hak Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 36

Pembebanan hak SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Penggantian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 37

- (1) Penggantian SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf d dilaksanakan dalam hal:
 - a. SKBG Sarusun dinyatakan hilang; atau
 - b. SKBG Sarusun rusak.
- (2) Penggantian SKBG sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Paragraf 6

Perubahan dan Penghapusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Perubahan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf e yang dilaksanakan oleh PPPSRS terhadap bangunan Rumah Susun yang berubah bentuk dan mengakibatkan perubahan NPP.
- (2) Dalam hal perubahan NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS wajib melakukan perhitungan kembali NPP.
- (3) Hasil perhitungan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipergunakan sebagai dasar dalam membuat perubahan akta pemisahan.

- (4) Perubahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disahkan kembali sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengesahan perubahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatatkan kembali pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (6) PPPSRS yang tidak melakukan perhitungan kembali NPP sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembongkaran.
- (7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 39

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman melakukan penghapusan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf e.
- (2) Penghapusan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan karena:
 - a. tanah dan/atau bangunannya musnah;
 - b. perjanjian sewa atas tanah berakhir dan tidak dilaksanakan perpanjangan atau pembaharuan; atau
 - c. pelepasan hak secara sukarela.

Paragraf 7

Pembatalan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 40

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman melakukan pembatalan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf f.
- (2) Pembatalan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8

Pembaharuan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun Satuan Rumah Susun

Pasal 41

- (1) Pembaharuan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf g dilaksanakan oleh pemilik SKBG Sarusun melalui PPPSRS.
- (2) Pembaharuan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan baru perjanjian sewa atas tanah atau kerjasama Daerah.
- (3) Pengajuan permohonan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Dalam hal permohonan baru perjanjian sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk tanah BMD dilaksanakan dengan memperhatikan kebutuhan Pemerintah Daerah.

Pasal 42

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SKBG Sarusun diatur dalam Peraturan Wali kota.

BAB XI

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DAN PENYERAHAN PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 43

Pengelolaan Rumah Susun dilaksanakan oleh:

- a. PPPSRS; atau
- b. Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum Milik

Pasal 44

- (1) PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a mengelola Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum Milik.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

- (3) PPPSRS dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
- (4) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun dan Rumah Susun Umum Milik dapat bekerjasama dengan orang perseorangan atau Badan Hukum.
- (5) Perseorangan atau Badan Hukum yang bekerjasama mengelola Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) harus mendaftar dan mendapatkan Perizinan Berusaha dari Pemerintah Daerah.
- (6) Pengelolaan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
 - a. kegiatan operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Pasal 45

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) berhak menerima biaya pengelolaan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum Milik.
- (2) Biaya pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik atau Penghuni dengan mempertimbangkan biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

Pasal 46

- (1) PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a dapat memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama pada Rumah Susun Umum milik atau Rumah Susun Komersial.
- (2) Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola oleh PPPSRS.
- (3) Pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Bagian Ketiga

Pengelolaan Rumah Susun Sewa dan Rumah Susun Khusus

Pasal 47

- (1) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf b mengelola Rumah Susun Sewa dan Rumah Susun Khusus.

- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengenakan tarif sewa kepada Penghuni Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus.
- (3) Tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Keempat

Masa Transisi

Pasal 48

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik.
- (3) Pelaku Pembangunan dalam mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Pengelola.
- (4) Biaya pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik berdasarkan NPP setiap Sarusun.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan kepemilikan:
 - a. perjanjian pengikatan jual beli;
 - b. akta jual beli; atau
 - c. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (6) Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan.
- (7) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial yang tidak mengelola Rumah Susun sebelum terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun; dan
 - c. pengenaan denda administratif.
- (8) Tata cara pengelolaan pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XII

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 49

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pemilik Sarusun umum milik dan Pemilik Sarusun komersial.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pengurus dan pengawas.
- (4) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (5) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas melakukan pengawasan terhadap kinerja pengurus PPPSRS.
- (6) Pelaksanaan ketugasan Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan pelaksanaan ketugasan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
- (7) Pemilik Sarusun yang tidak membentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pembatasan kegiatan operasional sarusun.
- (8) Tata cara dan syarat pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XIII

PENINGKATAN KUALITAS RUMAH SUSUN

Pasal 50

- (1) Pemilik wajib meningkatkan kualitas 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendasarkan rekomendasi teknis dari Perangkat Daerah yang membidangi bangunan gedung.
- (3) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan atas prakarsa Pemilik.

- (4) Prakarsa Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh:
 - a. Pemilik untuk Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemilik Rumah Susun Umum milik dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, prakarsa dapat dilaksanakan melalui PPPSRS dan pemegang hak pengelolaan;
 - c. Pemerintah Daerah, pemilik bangunan Rumah Susun Umum sewa atau pemilik bangunan Rumah Susun Khusus; atau
- (5) Pemilik yang tidak melakukan peningkatan kualitas terhadap Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan operasional sarusun; dan
 - c. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun.
- (6) Tata cara peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XIV

PENGENDALIAN PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

Pasal 51

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - d. pengelolaan.
- (3) Pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui:
 - a. perizinan;
 - b. pemeriksaan; dan
 - c. penertiban.

Pasal 52

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf a dilaksanakan terhadap kesesuaian dokumen rencana teknis dengan keterangan rencana kota.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
 - a. rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. Pertelaan.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada proses penerbitan PBG dan pengesahan Pertelaan.

Pasal 53

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf b dilaksanakan melalui pengecekan kesesuaian pelaksanaan pembangunan terhadap dokumen PBG dan penerbitan sertifikat Laik Fungsi.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54

Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf c dilaksanakan melalui:

- a. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. pengecekan kesesuaian Sarusun dengan bukti penguasaan atau kepemilikan serta dokumen peruntukan pemanfaatan Sarusun.

Pasal 55

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) huruf d dilaksanakan dengan penerbitan izin usaha pengelolaan.
- (2) Izin usaha pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Wali Kota.

BAB XV

BENTUK DAN TATA CARA PEMBERIAN INSENTIF

Pasal 56

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.
- (2) Insentif yang diberikan kepada Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. fasilitasi dalam pengadaan tanah;
 - b. fasilitasi dalam perizinan;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - d. bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. keringanan biaya sewa Sarusun;
 - b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. sertifikasi SKBG Sarusun.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan bantuan dan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 57

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2016 Nomor 2) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 58

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 59

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatan dalam Lembaran Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal...

WALI KOTA YOGYAKARTA

HASTO WARDOYO

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal...

SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA,

AMAN YURIADIJAYA

LEMBARAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA NOMOR... TAHUN...

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA PROVINSI DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR...

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA
NOMOR... TAHUN...
TENTANG
RUMAH SUSUN

I. UMUM

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan semakin terbatasnya ruang untuk permukiman, pemenuhan kebutuhan rumah menjadi sangat sulit terpenuhi untuk seluruh penduduk. Pemerintah daerah dalam hal ini juga mempunyai peran dan tanggung jawab untuk terwujudnya pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal salah satunya dapat dilaksanakan melalui pembangunan Rumah Susun mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur bahwa untuk adanya kewajiban bagi Pelaku Pembangunan untuk menyediakan Rumah Susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan langkah yang harus dilaksanakan dalam upaya memenuhi kebutuhan perumahan secara layak dan mandiri.

Menata dan mengoptimalkan fungsi dan keberadaan tanah di Kota Yogyakarta merupakan Solusi untuk menjaga hak konstitusional warga untuk memiliki rumah dan lingkungan yang baik. Kondisi tata pemerintahan dan tata sosial Kota Yogyakarta membuat beberapa regulasi harus menyesuaikan dan mengakomodir status Keistimewaan Provinsi DIY. Status Istimewa pada DIY tersebut sekaligus menjadi potensi yang baik untuk membentuk pola kependhunian dan pola ketataruangan di wilayah Kota Yogyakarta. Hal tersebut bagian dari peran negara dalam penyelenggaraan urusan bidang perumahan dan pemukiman dari pemerintah.

Pemerintah Kota Yogyakarta dalam hal ini mempunyai komitmen terwujudnya pemenuhan masyarakat untuk mempunyai tempat tinggal yang layak, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya Peraturan Daerah ini memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kependhunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Yogyakarta khususnya masyarakat berpenghasilan rendah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi bukan hunian” merupakan penunjang kehidupan bagi penghuni Rumah Susun.

Contoh: tempat usaha dan gedung pertemuan.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjadi bagian” adalah satu kesatuan proses pengajuan PBG yang dilaksanakan oleh pelaku pembangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "wajib menyediakan Rumah Susun Umum" dibuktikan dengan dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menggambarkan rencana pembangunan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Umum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tanpa jeda” adalah proses pembangunan yang dilaksanakan secara menyeluruh dalam satu kesatuan sistem baik proses perencanaannya hingga proses pelaksanaan pembangunannya tanpa terbagi dalam tahapan-tahapan pembangunan masa bangunan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "pembangunan secara bertahap" adalah kesatuan sistem rencana pembangunan Rumah Susun pada satu hamparan Tanah Bersama untuk 2 (dua) atau lebih Rumah Susun yang dilaksanakan dalam beberapa tahapan pembangunan, dan setiap tahapan pembangunan yang dimulai sejak perencanaan sampai dengan pembangunan selesai diberikan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun.

Contoh: pelaku pembangunan merencanakan untuk membangun kumpulan Rumah Susun dalam satu hamparan yang berjumlah 12 (dua belas) bangunan Rumah Susun dalam 3 (tiga) tahapan. Setiap tahapan akan dibangun 4 (empat) bangunan Rumah Susun. Dengan demikian maka untuk tahap pertama dengan pembangunan 4 (empat) bangunan Rumah Susun sejak perencanaan sampai dengan pembangunan selesai diberikan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun, hal ini berlaku juga untuk tahap kedua dan tahap ketiga.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kerja sama pemanfaatan” adalah kerja sama antara Pelaku Pembangunan dengan Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah selaku pemilik tanah Barang Milik Negara/Daerah untuk memanfaatkan tanah tersebut dalam pembangunan Rumah Susun Umum.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pendayagunaan tanah wakaf” adalah perbuatan hukum wakif memisahkan dan/atau menyerahkan Sebagian tanah miliknya untuk Pembangunan Rumah Susun Umum dalam jangka waktu tertentu berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "akta pemisahan" adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dengan Pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung NPP.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “pemeliharaan” adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.

Yang dimaksud dengan “perawatan” adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “bekerja sama” adalah pelaku pembangunan memperhatikan keselamatan, keamanan, dan kenyamanan pemilik dan penghuni pada Rumah Susun yang sudah ada terkait pada proses pembangunan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pengawas” adalah pemilik yang hadir dalam musyawarah dan bertempat tinggal di Rumah Susun.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “rekomendasi teknis” adalah hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Rumah Susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “dokumen rencana teknis” adalah gambaran teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, penggambaran rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri dari atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana utilitas, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Yang dimaksud dengan "kelaikan fungsi" adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan Rumah Susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan Rumah Susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG dan izin rencana fungsi dan pemanfaatan.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA YOGYAKARTA NOMOR...