

**Naskah Akademik Rancangan Peraturan  
Daerah Kabupaten Purwakarta  
tentang  
Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan  
Rumah Susun (*Strata Title*)**

**Kerjasama antara  
Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kab. Purwakarta  
dan  
Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung  
2018**

# Kata Pengantar



*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,*

Puji syukur terpanjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga dapat terselesaikannya Laporan Akhir Pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultansi Penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title). Kegiatan ini dapat terselenggara atas kerjasama yang baik antara Sekretariat DPRD Kabupaten Purwakarta dengan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung. Untuk itu kami mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

- 1) Ketua DPRD Kabupaten Purwakarta
- 2) Sekretaris DPRD Kabupaten Purwakarta
- 3) Rektor Universitas Islam Bandung
- 4) Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
- 5) Semua pihak yang terkait dengan Penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title).

Pada dasarnya isi laporan akhir ini meliputi pendahuluan, kajian teoritis dan praktis empiris, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan yang terkait, landasan filosofis, sosiologis, yuridis. Jangkauan arah, pengaturan dan ruang lingkup materi muatan peraturan daerah. Kemudian lampiran Draf Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title).

Menyadari, bahwa laporan akhir ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan, untuk itu kritik dan saran selalu diharapkan guna lebih sempurnanya naskah akademik. Dengan harapan semoga naskah akademik ini dapat membawa manfaat bagi Kabupaten Purwakarta lebih baik dan maju.

*Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Bandung, April 2018

TIM PENYUSUN

# Daftar Isi

## **KATA PENGANTAR** **DAFTAR ISI**

|                |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bab I</b>   | Pendahuluan                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bab II</b>  | Kajian Teoritis dan Praktik Empiris                                                                                                                                                                |
| <b>Bab III</b> | Bab Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Yang Berkaitan Dengan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title) |
| <b>Bab IV</b>  | Landasan Filosofis, Sosiologis, Dan Yuridis Dalam Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title)                                                 |
| <b>Bab V</b>   | Jangkauan, Arah Pengaturan, Dan Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title)                  |
| <b>Bab VI</b>  | Penutup                                                                                                                                                                                            |

## **DAFTAR PUSTAKA**

|                 |                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LAMPIRAN</b> | Rancanga Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title) |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu unsur kebutuhan dasar manusia. Peran rumah bagi kehidupan manusia merupakan tempat nilai-nilai atau norma tumbuh, cara menjalankan hidup, serta sarana berkomunikasi dan berinteraksi. Rumah juga merupakan bagian dari sistem sosial terkecil negara. Dengan demikian, menurut Eko Budiharjo<sup>1</sup>, rumah bukanlah sekedar pendekatan teknis untuk berindung dari pengaruh iklim dan cuaca yang tidak menguntungkan, tetapi merupakan produk budaya, di mana nilai, norma dan tradisi lebih berpengaruh dalam citra, bentuk dan ruangnya..

Wacana tentang rumah juga pada akhirnya berkaitan dengan soal tanah. Hal ini dikarenakan pada umumnya rumah dibangun di atas tanah. Namun, seiring dengan pertumbuhan zaman, ketersediaan lahan untuk pembangunan rumah semakin terbatas. Keterbatasan tersebut semakin bertambah dengan meningkatnya jumlah populasi manusia dari tahun ke tahun. Hal ini lazimnya terjadi pada wilayah perkotaan di mana banyak arus urbanisasi untuk memperoleh kehidupan yang layak. Oleh karena itu, salah satu metode untuk mengatasi keterbatasan lahan dan meningkatnya populasi muncul konsep rumah susun atau rumah vertikal.

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.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.3

<sup>2</sup> Pasal 1 butir 1 UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mengatasi kebutuhan atas rumah bagi warga negara khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Pemenuhan hak atas rumah, termasuk rumah susun, merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.<sup>3</sup>

Jaminan untuk menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat merupakan bagian dari tujuan pembentukan Negara Indonesia yang termaktub dalam pembukaan UUD 1945, alinea keempat. Dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 28H ayat (1) bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”. Janji konsitusi tersebut dengan demikian merupakan kewajiban negara untuk mewujudkannya.

Meskipun demikian, berdasarkan data dari BPS tahun 2015, secara nasional masih terdapat 2,51 juta unit rumah tak layak huni yang terdiri dari 2,18 jut rumah yang rawan tidak layak huni dan 330 ribu rumah yang benar-benar tidak layak huni. Sedangkan berdasarkan Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014, untuk pembangunan rumah susun, target pembangunan rumah susun sewa tahun 2010-2014 adalah sebanyak 26.700 unit. Realisasi pembangunan rumah susun sewa oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya sebanyak 24.965 unit. Terdapat gap antara rencana dan realisasi sebesar 1.735 unit. Sedangkan berdasarkan Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014, target pembangunan rumah susun tahun 2010-2014 adalah sebanyak 36.480 unit, sedangkan realisasi pembangunan rumah susun sewa oleh Deputi Bidang Perumahan Formal sebanyak

---

<sup>3</sup> Bagian Penjelasan UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

18.205 unit, maka terdapat gap antara rencana dan realisasi sebesar 18.275 unit.<sup>4</sup> Berdasarkan data tersebut di atas, secara nasional masih terjadi kesenjangan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak huni. Persoalan tersebut tidak saja menjadi beban pemerintah pusat, melainkan juga termasuk kewajiban pemerintah daerah untuk menyediakan rumah yang layak bagi warga-nya.

Pemerintah Kabupaten Purwakarta mengalami hal serupa. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan keterbatasan lahan pada akhirnya memunculkan rumah yang tidak layak huni. Data pada awal tahun 2017 menyatakan bahwa di Kabupaten Purwakarta masih terdapat 15 ribu unit rumah yang tidak layak huni (rutilahu). Pemerintah sendiri mengarapkan agar jumlah tersebut akan terus berkurang tiap tahunnya dengan mengadakan program perbaikan rumah jenis tersebut.<sup>5</sup> Sedangkan kebutuhan rumah di Kabupaten Purwakarta diprediksi masih memerlukan sekitar 10 ribu unit dengan tipe subsidi. Hal ini disebabkan karena geliat industri yang tumbuh di Purwakarta yang mempekerjakan pegawai dari kelas menengah bawah hingga menengah atas. Kehadiran kelompok masyarakat tersebut membutuhkan ketersediaan rumah baru.<sup>6</sup>

Salah satu cara untuk mengatasi persoalan tersebut adalah dengan membangun rumah susun. Hal ini dianggap cocok bagi sebuah kota yang industri-nya sedang berkembang. Sebab tumbuhnya industri akan dibarengi dengan bertambahnya populasi penduduk yang datang untuk bekerja. Dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas dan populasi yang terus berkembang, Kabupaten Purwakarta membutuhkan perumahan yang layak yang mampu menampung seluruh populasi dan dengan kondisi yang layak.

---

<sup>4</sup> Rencana Strategis Direktorat Rumah Susun tahun 2015-2019, Kemen PUPR, 2015, hlm.10

<sup>5</sup> <http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/17/11/20/ozpzsm280-pemkab-purwakarta-kembali-data-rumah-tak-layak-huni>

<sup>6</sup> <http://jabar.tribunnews.com/2017/10/10/purwakarta-disebut-butuh-10-ribu-rumah-subsidi-perizinan-lebih-untuk-perumahan-tipe-terbatas>

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka teridentifikasi permasalahan-permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah permasalahan hukum yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Purwakarta di dalam penyelenggaraan kepemilikan rumah susun?
2. Bagaimanakah analisis yuridis terhadap penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait?
3. Apakah yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis penyusunan naskah akademis tentang penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta ?
4. Apakah sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah penyusunan naskah akademis tentang penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta?

## **C. Tujuan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik**

Pengkajian Naskah Akademik ini dimaksudkan sebagai landasan hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Purwakarta dalam rangka desentralisasi kewenangan di Kabupaten Purwakarta, khususnya berkaitan dengan penyelenggaraan kepemilikan rumah susun. Tujuan penyusunan naskah akademik ini adalah :

1. Mengidentifikasi dan merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Purwakarta di dalam penyelenggaraan kepemilikan rumah susun.
2. Mengetahui dan menganalisis secara yuridis normatif terhadap penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait.

3. Merumuskan hal-hal yang akan menjadi pertimbangan atau landasan baik landasan filosofis, sosiologis, maupun yuridis di dalam penyusunan naskah akademis penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah penyusunan naskah akademis penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta.

#### **D. Metode**

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasiskan metode penelitian hukum atau penelitian lain. Penelitian hukum dapat dilakukan melalui metode *yuridis normatif* dan metode *yuridis empiris*. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian *sosiolegal*. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya.

Metode *yuridis normatif* dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat. Metode *yuridis empiris* atau *sosiolegal* adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan (*normatif*) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang diteliti.

Menggunakan metode penelitian hukum (*legal research*), dalam artian menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta di dukung bahan hukum informatif.

##### **1. Pendekatan**

Pendekatan yang digunakan untuk menjawab isu hukum dalam kajian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*),



pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*).<sup>7</sup> Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) beranjak pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penyelenggaraan dan Pengelolaan yang telah ada.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak pada pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum berkenaan penyelenggaraan kepemilikan rumah susun. Pendekatan historis (*historical approach*) beranjak pada sejarah perkembangan rumah susun.

Pendekatan filsafat (*philosophical approach*) beranjak dari dasar ontologis dan landasan filosofis Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta tujuan dari penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta

## **2. Metode Analitis**

Terhadap bahan-bahan hukum yang terkumpul dilakukan interpretasi secara sistematis, yaitu memahami aturan hukum.<sup>8</sup>

- a. berdasarkan pemahaman tata bahasa (*gramatikal*), yaitu berdasarkan makna kata dalam konteks kalimatnya;
- b. dipahami dalam konteks latar belakang sejarah pembentukannya (*historikal*) dan dalam kaitan dengan tujuan yang hendak diwujudkan (*teleologikal*) yang menentukan isi aturan hukum positif itu (untuk menentukan *ratio legis*-nya); dan
- c. dipahami dalam konteks hubungannya dengan aturan hukum yang lainnya (*sistematikal*) dan secara kontekstual merujuk pada faktor-faktor kenyataan kemasyarakatan dan kenyataan ekonomi (*sosiologikal*)

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Interpratama Offset, Jakarta, 2005, hlm. 93-137.

<sup>8</sup> Bernard Arief Sidharta, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 145-146.

dengan mengacu pandangan hidup, nilai-nilai kultural dan kemanusiaan yang fundamental (*filosofikal*) dalam proyeksi ke masa depan (*futurological*).

Dalam kajian ini tindakan yang dilakukan adalah memahami teks atau kalimat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kepemilikan rumah susun di Kabupaten Purwakarta, dengan cara menafsirkan konteks filosofis, sosiologis dan yuridis.

Metode kegiatan dilakukan melalui kajian dokumentasi terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dalam skala nasional maupun lokal guna memperoleh gambaran tentang kewenangan pemerintah daerah Kabupaten Purwakarta dalam rangka penyelenggaraan kepemilikan rumah susun.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **A. Kajian Teoritis**

##### **1. Hak Atas Perumahan**

Rumah atau papan merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Sebab rumah berperan tidak hanya sebagai tempat tinggal namun juga tempat tumbuh dan berkembangnya manusia itu sendiri. Seiring bertumbuhnya populasi dan keterbatasan lahan, membuat kesempatan setiap orang untuk memiliki rumah menjadi terbatas. Belum lagi perebutan lahan antara pemerintah dengan masyarakat dengan alasan pembangunan membuat banyak masyarakat pada akhirnya tidak dapat memiliki rumah yang layak.

Hal inilah yang mendorong masyarakat internasional memasukan hak atas perumahan yang layak (adequate housing) menjadi bagian dari hak asasi manusia. Dalam *Universal Declaration of Human Rights* (UDHR) tahun 1948 telah memasukan ketentuan hak atas perumahan yang layak di dalam Pasal 25 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda/duda, mencapai usia lanjut atau keadaan lainnya yang mengakibatkan kekurangan nafkah, yang berada di luar kekuasaannya”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut di atas dapat dibaca bahwa hak atas perumahan yang layak merupakan turunan dari hak atas kehidupan yang memadai/layak. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan internasional tersebut salah satu syarat untuk memperoleh kehidupan yang layak adalah dengan memenuhi kebutuhan manusia akan rumah yang memadai.

Turunan dari ketentuan dalam UDHR tersebut kemudian diatur dalam Pasal 11 ayat (1) *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (ICESCR) tahun 1966 yang berbunyi: “Hak setiap orang atas standar kehidupan yang memadai baginya sendiri dan bagi keluarganya termasuk pangan, sandang dan perumahan yang memadai.” Menurut Syahrial M.W, ruang lingkup hak tersebut dapat ditafsirkan menjadi dua<sup>9</sup>, yaitu:

- 1) Hak atas pemukiman secara integral terkait dengan hak asasi lainnya yang terkandung dalam hak ekonomi dan budaya. Istilah pemukiman ditafsirkan dengan cara yang memperhitungkan berbagai pertimbangan lainnya di antaranya yang paling penting ialah hak atas pemukiman harus memberikan jaminan bagi semua orang tanpa memandang pendapatan atau aksesnya terhadap sumber daya ekonomi
- 2) Berdasarkan rujukan dalam Pasal 11 ayat (1), pemukiman yang layak berkaitan dengan aspek legal atas penguasaan, ketersediaan pelayanan (fasilitas dan infrastruktur), keterjangkauan, aksesibilitas, kelayakan huni, lokasi, kelayakan budaya dengan mempertimbangkan faktor-faktor sosial, ekonomi, budaya, iklim, ekologi serta faktor-faktor lain yang turut berperan dan menentukan.

Untuk menafsirkan pengertian tentang rumah yang layak, masyarakat internasional melalui Komite Hak Eksosob PBB pada tahun 1977 mengeluarkan komentar terhadap Pasal 11 ayat (1) ICESCR. Dalam penafsiran tersebut setidaknya terdapat tujuh unsur yang harus terpenuhi yaitu:

- 1) Jaminan hukum (security of tenure)
- 2) Ketersediaan layanan (availability of services)
- 3) Keterjangkauan (Affordability)
- 4) Layak huni (Habitability)

---

<sup>9</sup> Syahrial M.W. Konvensi Ekonomi, Sosial dan Budaya, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, Jakarta, 2005

- 5) Aksesibilitas (Accessibility)
- 6) Lokasi
- 7) Kelayakan budaya (Cultural adequacy)

Konsekuensi dari perumahan yang layak dijadikan sebagai bagian hak asasi manusia menimbulkan kewajiban bagi pemerintah untuk memenuhinya sebagai bagian dari tanggung jawab negara. Dalam kerangka hak asasi manusia internasional, tanggung jawab internasional negara memiliki tiga kewajiban hukum<sup>10</sup> yaitu:

- 1) menghormati (to respect)
- 2) melindungi (to protect)
- 3) memenuhi (to fulfill)

Selain ketiga kewajiban tersebut, negara dalam usaha mewujudkan perumahan yang layak bagi warga negara juga harus dilakukan secara non diskriminatif. Artinya, setiap orang harus diperlakukan setara oleh negara. Setiap hukum dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah tidak boleh membedakan berdasarkan ras, suku, warna kulit, agama, umur, bahasa dan lainnya.<sup>11</sup>

## **2. Rumah Susun**

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian rumah susun adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian<sup>12</sup>. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 butir (1) UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian 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

---

<sup>10</sup> Nia Kurniati, Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Konvenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia, Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.1, 2014, hlm.83

<sup>11</sup> <https://alghif.wordpress.com/category/iii-hak-atas-perumahan/>

<sup>12</sup> KBI

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.

Berdasarkan dua pengertian tersebut di atas maka terdapat ciri-ciri khusus dari rumah susun. Pertama. rumah susun memiliki struktur bertingkat, kedua; terdiri dari bagian-bagian tersendiri secara terpisah, ketiga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengertian 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. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.<sup>13</sup>

Pada dasarnya munculnya konsep rumah susun disebabkan oleh kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun yang diringi pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri.<sup>14</sup> Sehingga terjadi disparitas antara permintaan dan penawaran. Oleh karena itu dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, pemerintah mau tidak mau melibatkan pihak swasta dalam proses penyediaan rumah susun.

Perkembangan rumah susun lazim dilakukan di wilayah perkotaan. Hal ini dikarenakan lahan di kota yang semakin terbatas karena lahan di wilayah perkotaan lazim digunakan untuk pembangunan gedung-gedung perkantoran, pendidikan, rumah sakit dan lainnya. Dengan demikian, pembangunan rumah dengan cara vertikal merupakan sebuah keniscayaan untuk mengatasi keterbatasan tersebut.

---

<sup>13</sup> Pasal 1 butir (4),(5), dan (6) UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>14</sup> Renstra

### 3. Otonomi Daerah

Secara etimologis, kata otonomi diartikan sebagai pemerintahan sendiri (auto = sendiri; nomes = pemerintahan). Dalam bahasa Yunani, istilah otonomi berasal dari kata autos (sendiri), nemein (menyerahkan atau memberikan), yang berarti kekuatan mengatur sendiri. Sehingga secara maknawi (begrif) otonom mengandung pengertian kemandirian dan kebebasan mengatur dan mengurus sendiri. Sedangkan definisi otonomi menurut Ateng Syafrudin ialah bahwa istilah otonomi memiliki arti kebebasan atas kemandirian (zelstandigheid) tetapi bukan kemerdekaan (onafhankelijkheid), artinya kebebasan yang terbatas atau kemandirian itu adalah wujud pemberian kesempatan yang harus dipertanggungjawabkan.<sup>15</sup>

Otonomi adalah derivat dari desentralisasi, oleh karena itu daerah otonom adalah daerah yang mandiri dalam berprakarsa, otonomi daerah pula merupakan yang diselenggarakan untuk menunjukkan bahwa semakin tinggi derajat desentralisasi semakin tinggi pula tingkat otonomi daerah. Daerah mempunyai peluang besar untuk menjabarkannya dalam tatanan operasional. Undang undang tidak dapat dilaksanakan tanpa ada peraturan pelaksanaan, dalam konteks ini otonomi daerah mempunyai arti kebebasan untuk melaksanakan pembangunan. Lain kata daerah mempunyai peluang untuk merumuskan langkah langkah pembangunannya sejalan dengan kepentingan negara kesatuan serta tidak berbenturan dengan undang-undang yang berlaku meliputi pengaturan atau perundang-undangan sendiri, pelaksanaan sendiri. Pengertian ini mengarahkan bahwa daerah otonom adalah daerah yang berhak dan berkewajiban mengatur mengurus rumah tangganya sendiri.<sup>16</sup>

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai hak otonom yaitu berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Tujuannya dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas

---

<sup>15</sup> Kuntana Magnar, *Pokok-Pokok Pemerintah Daerah Otonom dan Wilayah Administratif*, Bandung: Armico, 1984

<sup>16</sup> Telly Sumbu, *Hubungan Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dalam Kerangka Pengelolaan Keuangan Negara dan Daerah*, Jurnal Hukum No. 4 Vol. 17 Oktober 2010, hlm. 585

kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Pemerintah Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Peraturan Daerah maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.<sup>17</sup>

UUD 1945 menyatakan bahwa pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Menurut Ateng Syafrudin (1991)<sup>18</sup>, tujuan pemberian otonomi kepada daerah pada hakekatnya adalah:

- a. Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan;
- b. Daerah kabupaten/kota lebih langsung berhubungan dengan masyarakat, sehingga diharapkan lebih mengerti dan memenuhi aspirasi masyarakat; dan
- c. Kebijaksanaan umum yang bersumber pada pertimbangan politik, untuk menjaga tetap tegaknya NKRI.

Pemberian otonomi yang luas kepada daerah, diarahkan untuk mengakselerasi terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan publik, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Melalui otonomi yang luas, diharapkan daerah mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman daerah, dengan mengingat hak-hak asal-usul daerah tersebut.

---

<sup>17</sup> Penjelasan Umum bagian Hubungan Pusat dan Daerah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>18</sup> Ateeng Syafrudin, *Pasang Surut Otonomi Daerah*, Bina Cipta, Bandung, 1985.



Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan otonomi daerah, perlu diperhatikan hubungan antar susunan pemerintahan dan antar pemerintahan daerah, potensi dan keanekaragaman daerah, aspek hubungan wewenang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah dalam sistem NKRI, aspek hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumberdaya alam dan sumberdaya lainnya yang dilaksanakan secara adil dan selaras. Disamping itu, diperhatikan pula peluang dan tantangan dalam persaingan global dengan memanfaatkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Agar mampu menjalankan perannya tersebut, daerah diberi kewenangan yang seluas-luasnya untuk mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan pemerintah pusat yang ditetapkan dalam UU. Jadi, daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Sejalan dengan prinsip itu, dilaksanakan pula prinsip otonomi yang nyata dan bertanggungjawab. Prinsip otonomi yang nyata (otonomi riil) berarti bahwa penanganan urusan pemerintahan dilaksanakan berdasarkan tugas, wewenang dan kewajiban yang didasarkan pada keadaan dan faktor-faktor yang nyata serta berpotensi untuk tumbuh, hidup dan berkembang sesuai dengan potensi dan kekhasan daerah. Otonomi yang bertanggungjawab adalah otonomi yang dalam penyelenggaraannya harus sejalan dengan tujuan dan maksud pemberian otonomi, yang pada dasarnya diarahkan untuk memberdayakan daerah, terutama meningkatkan kesejahteraan rakyat yang merupakan bagian utama dari tujuan nasional. Oleh karena itu, prinsip penyelenggaraan otonomi daerah harus selalu berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat, dengan selalu memperhatikan kepentingan dan aspirasi yang tumbuh dalam masyarakat

Arah kebijakan otonomi daerah tersebut harus mengacu pada beberapa pola yaitu::<sup>19</sup>

1. Kemampuan mengatur dan melaksanakan otonomi Daerah demi kesejahteraan masyarakat di daerahnya.
2. Kemampuan melakukan penyesuaian-penyesuaian dari peraturan yang ditetapkan secara nasional dengan kondisi daerah.
3. Menyelenggarakan pemerintahan daerah yang mempunyai legitimasi luas dari masyarakat, baik pada posisi Kepala Daerah sebagai unsur eksekutif maupun DPRD sebagai unsur legislatif. Dukungan politik lokal ini akan sekaligus menjamin efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.
4. Mengembangkan kemampuan dalam mengelola sumber-sumber penghasilan dan keuangan yang memadai untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat yang segera menjadi kebutuhannya.
5. Membangun sumberdaya manusia berupa aparatur pemerintah dan masyarakat yang handal dan bertumpu pada kapabilitas intelektual dalam menyelesaikan berbagai masalah.

Pemberian otonomi kepada daerah, bukanlah semata-mata persolan sistem dan cara penyelenggaraan administrasi pemerintahan. Otonomi merupakan realisasi dari pengakuan, bahwa kepentingan dan kehendak rakyatlah satu-satu sumber untuk menentukan sistem dan jalannya pemerintahan negara. Dengan demikian otonomi daerah adalah bagian keseluruhan dari usaha mewujudkan kedaulatan rakyat dalam pemerintahan<sup>20</sup>

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, memiliki tujuan bahwa otonomi ditujukan untuk memberikan kesempatan bagi

---

<sup>19</sup> Syamsuddin Agus, *Mengenal Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah*, Seminar Kadin-PWI Kabupaten Bondowoso, 2000, hlm. 5-6.

<sup>20</sup> (Ateng Syafrudin, op.cit

daerah mengembangkan potensi-potensi lokal yang berada dalam suatu daerah, implikasi dari tujuan ini dimaksudkan agar pemerintahan daerah di masa depan memiliki ciri-ciri yang menunjukkan kemajuan dalam memperbaiki kehidupan masyarakat daerah yang selaras dari tujuan pembangunan nasional, ciri tersebut antara lain:

1. Pemerintahan Daerah yang bercorak wirausaha (*entrepreneurial government*). Suatu pemerintahan yang memanfaatkan ketiga komponen sumber daya yaitu pemerintahan, swasta dan lembaga swadaya masyarakat.
2. Pemerintahan Daerah yang memiliki akuntabilitas publik (*public accountability*) dan masyarakat sebagai pemilik pemerintahan (*people own government*) yaitu kewajiban pemerintahan untuk menjawab/menerangkan kinerja/tindakan aparatur/organisasi pemerintahan kepada masyarakat yang berhak meminta jawaban/keterangan.
3. Pemerintahan Daerah yang bercirikan *good government dan good governance*. Hal ini mengandung makna bahwa pengelolaan kekuasaan harus didasarkan kepada aturan-aturan hukum yang berlaku, pengambilan kebijaksanaan secara transparan serta pertanggungjawaban kepada masyarakat.
4. Pemerintahan Daerah yang transparansi. Transparansi artinya bukan berarti ketelanjangan, tetapi keterbukaan dalam arti yang sebenarnya yaitu memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengetahui berbagai aktifitas pemerintahan daerah yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat.<sup>21</sup>

Dalam negara kesatuan ada dua cara penyelenggaraan urusan-urusan pemerintahan. Pertama, segala urusan dilakukan langsung oleh pemerintah atau

---

<sup>21</sup> Yasril Yunus, *Desentralisasi dalam Kerangka Demokratisasi dan Good Governance*, Jurnal Demokrasi Vol. V No. 1 Th. 2006, hlm. 86.

aparatus pusat yang tersebar ke seluruh wilayah negara. Cara penyelenggaraan semacam ini disebut sistem sentralisasi. Pendelegasian dari pemerintah pusat kepada pejabat-pejabatnya yang mempunyai wilayah kerja tertentu disebut dekonsentrasi (*ambtelijke decentralisatie*). Kedua, apabila wilayah negara dibagi-bagi menjadi daerah-daerah yang diberi hak otonomi. Dalam hal ini sebagian urusan pusat diserahkan kepada daerah untuk menjadi urusannya sendiri. Negara kesatuan yang menggunakan sistem ini disebut negara kesatuan dengan sistem desentralisasi.<sup>22</sup>

Hubungan pemerintah pusat dengan daerah dapat dirunut dari alinea ketiga dan keempat Pembukaan UUD 1945. Alinea ketiga memuat pernyataan kemerdekaan bangsa Indonesia. Sedangkan alinea keempat memuat pernyataan bahwa setelah menyatakan kemerdekaan, yang pertama kali dibentuk adalah Negara Republik Indonesia yaitu Pemerintah yang bertanggung jawab mengatur dan mengurus bangsa Indonesia.

Salah satu tiang utama dalam penyelenggaraan pemerintahan suatu negara adalah pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, harmonis dan mudah mudah diterapkan dalam masyarakat. Sebagai suatu wacana untuk melaksanakan pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik diperlukan adanya suatu peraturan yang dapat dijadikan pedoman dan acuan bagi para pihak yang berhubungan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, baik di tingkat pusat maupun ditingkat daerah. Peraturan yang memberikan pedoman tentang pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut diharapkan dapat memberikan suatu arahan dan panduan, sehingga proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang meliputi tahap perencanaan, persiapan, perumusan, pembahasan, pengesahan ataupun penetapan dan pengundangannya menjadi semakin jelas.<sup>23</sup>

UUD 1945 hasil amandemen telah menyediakan ruang kewenangan seluas-luasnya kepada Pemerintah Daerah untuk menyelenggarakan sejumlah urusan

---

<sup>22</sup> Dann Sugandha, *Masalah Otonomi dan Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*, Sinar Baru, Bandung,

<sup>23</sup> *ibid*

pemerintahan secara otonom, seperti yang termaktub di dalam ketentuan Pasal 18 ayat (5) UUD 1945, menyatakan bahwa: “Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat”. Mengingat UUD 1945 mengamanatkan pemberian hak otonomi seluas-luasnya kepada pemerintah daerah, maka secara konstitusional presiden sebagai representasi pemerintah pusat berkewajiban menyerahkan hak-hak konstitusional pemerintah daerah, berupa kewenangan penyelenggaraan pemerintahan secara otonom atas sejumlah urusan pemerintahan.<sup>24</sup>

Pembagian kekuasaan pemerintahan antara pemerintah dan pemerintahan daerah menurut Husin Ilyas<sup>25</sup> menyatakan bahwa pembagian kekuasaan adalah landasan atau dasar dalam rangka untuk mengkaji penerapan asas desentralisasi dalam perkembangan pengaturan pemerintah daerah khususnya yang dijadikan sebagai teori didalam penulisan penelitian ini ini adalah teori hubungan vertikal antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, terlihat suatu cara hubungan dimana adanya pembagian kekuasaan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, apabila dilihat pada hakikatnya teori hubungan vertikal, bertujuan untuk menghindari kekuasaan yang disentralkan pada satu tangan, untuk itu diadakan pembagian kekuasaan baik secara horizontal maupun vertikal. Pembagian kekuasaan secara vertikal melahirkan pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang memikul suatu hak desentralisasi. Kemudian berkaitan prinsip pemencaran kekuasaan atau pembagian wewenang, tugas dan tanggung jawab antara pusat dengan kesatuan pemerintahan yang lebih rendah, prinsip yang diatur dalam Pasal 18 UUD 1945.

Salah satu aspek mendasar dalam otonomi daerah adalah hubungan antara pusat dan daerah, di antaranya mengenai pembagian urusan dan pembagian wewenang pemerintahan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pembagian urusan

---

<sup>24</sup> Bambang Sutrisno, *Langkah Strategis Penyelamatan Lingkungan Hidup: Sebuah Kajian Toeritis Yuridis Normatif*, Jurnal FH Unsika, Kediri, 2009

<sup>25</sup> ibiid

pemerintahan terdiri atas; urusan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat; urusan yang dibagi antar tingkatan dan/atau susunan pemerintahan, yang selanjutnya dikenal adanya urusan pemerintah daerah terdiri dari urusan wajib dan urusan pilihan. Hal inilah yang akan menentukan sejauhmana pemerintah pusat dan pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menyelenggarakan urusan-urusan pemerintahan, memberikan keleluasaan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menggali sumber pembiayaan rumah tangganya secara otonom, akan merangsang inisiatif dan kreatifitas mereka untuk terus berupaya menggali seluruh sumber kekayaan alam yang mereka miliki secara maksimal. Namun demikian bukan berarti pemerintah daerah boleh bertindak semaunya sendiri, tanpa memperhitungkan dampak dari kebijakannya terhadap keselamatan dan keseimbangan.<sup>26</sup>

Di tengah perubahan dan perkembangan dinamika kehidupan politik, terdapat isu sentral yang menjadi wacana publik, yaitu perlunya pembagian kewenangan yang seimbang antara pemerintah dan pemerintahan daerah. Pembagian kewenangan atas urusan pemerintahan antara pemerintah dan pemerintahan daerah perlu dilakukan secara proporsional dalam kerangka otonomi daerah. Salah satu ukuran yang dapat menjadi parameter tentang besarnya otonomi, dapat diukur dari seberapa banyak urusan pemerintahan yang dimiliki daerah. Walaupun demikian, menurut Bhenyamin Hoessein<sup>27</sup>, menyatakan bahwa besarnya otonomi bukan hanya diukur oleh banyaknya urusan pemerintahan yang telah dimiliki daerah sebagai konsekuensi dari penyelenggaraan desentralisasi, melainkan pula secara mendasar diukur oleh tingkat kemandirian daerah.

Pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah dan pemerintahan daerah berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas, efisiensi dan keserasian hubungan antar strata pemerintahan dan berdasarkan pada urusan pemerintahan yang bersifat concurrent, artinya urusan pemerintahan yang dikerjakan bersama antar berbagai

---

<sup>26</sup> *ibid.*

<sup>27</sup> Bhenyamin Hoessein, dalam Hanif Nurcholis, *Teori dan Praktek Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.

tingkatan pemerintahan dengan semangat kerja sama yang tinggi. Sedangkan pemerintah daerah melaksanakan tugasnya berdasarkan kewenangan otonomi dan tugas pembantuan. Tugas pembantuan (medebewind) adalah keikutsertaan pemerintah daerah untuk melaksanakan urusan pemerintah yang kewenangannya lebih luas dan lebih tinggi di daerah tersebut. Tugas pembantuan adalah salah satu wujud dekonsentrasi, akan tetapi pemerintah tidak membentuk badan sendiri untuk itu, yang tersusun secara vertikal.

**BAB III**  
**EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**  
**YANG BERKAITAN DENGAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH**  
**KABUPATEN PURWAKARTA TENTANG PENYELENGGARAAN**  
**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN (STRATA TITLE)**

Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Di dalam sistem perundang-undangan dikenal adanya hierarki (kewerdaan atau urutan). Ada peraturan yang lebih tinggi dan ada peraturan yang lebih rendah. Perundang-undangan suatu negara merupakan suatu sistem yang tidak menghendaki atau membenarkan atau membiarkan adanya pertentangan atau konflik di dalamnya. Jika ternyata ada pertentangan yang terjadi dalam suatu sistem peraturan perundang-undangan maka salah satu dari keduanya harus ada yang dimenangkan dan ada yang dikalahkan. Oleh karena itu diperlukan asas-asas yang mengatur mengenai kedudukan masing-masing peraturan perundang-undangan, terkait dengan hal tersebut setidaknya terdapat 3 asas (*adagium*) dalam tata urutan peraturan perundang-undangan yang dikenal sebagai asas preferensi, yaitu:

1. *Asas lex superior derogat legi inferiori*

Terkait Asas *lex superior derogat legi inferiori* Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi yang mengatur materi normatif yang sama. Jika terjadi pertentangan, maka peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah, dan karena adanya hierarki dalam peraturan perundang-undangan maka hal demikian berlaku asas *lex superior derogate legi inferiori*.<sup>28</sup>

2. *Asas lex posteriori derogate legi priori*

---

<sup>28</sup> Kusnu Goesniadhie, *Harmonisasi Sistem Hukum Mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Baik*, A3, Malang, 2010, hlm. 36.



Selanjutnya terkait Asas *lex superior derogat legi inferiori* Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Pertentangan dapat terjadi antara peraturan perundang-undangan yang lama dengan peraturan perundang-undangan yang baru, yang mengatur materi normatif yang sama. Kalau diundangkan peraturan perundang-undangan yang baru dengan tidak mencabut peraturan perundang-undangan yang lama yang mengatur materi normatif yang sama sedangkan kedua-duanya saling bertentangan satu sama lain, maka peraturan perundang-undangan yang baru mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lama, hal demikian berlaku asas *lex posteriori derogate legi priori*.

3. Asas *lex specialis derogate legi generali*

Terkait dengan asas *lex specialis derogate legi generali*, Kusnu Goesniadhie menyatakan bahwa: Pertentangan dapat terjadi antara peraturan perundang-undangan yang bersifat umum dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus, sedangkan kedua-duanya mengatur materi normatif yang sama. Jika terjadi demikian maka peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus akan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum, hal demikian akan berlaku asas *lex specialis derogate legi generali*.<sup>29</sup>

Peraturan Perundang-undangan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Sedangkan yang dimaksud dengan “berdasarkan kewenangan” adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berpijak pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf g Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (selanjutnya ditulis dengan UU 12/2011), bahwa kedudukan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota merupakan salah satu bentuk produk hukum peraturan perundang-undangan tertinggi di daerah, oleh karena itu dalam proses pembuatan peraturan daerah harus sesuai

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 37.

dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, agar sempurna teknik penyusunannya, terjaga keabsahan penerbitannya, diakui secara formal dan dapat berlaku efektif serta diterima oleh masyarakat. Sedangkan dalam proses penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, diatur dalam ketentuan Pasal 56 sampai dengan Pasal 62 UU 12/2011.

Proses penyusunan Rancangan Peraturan Daerah harus berpedoman pada asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik maka ada beberapa ciri atau syarat-syarat yang perlu mendapat perhatian dalam proses pembuatan Peraturan Daerah, yaitu Asas Kejelasan Tujuan, Asas Kelembagaan atau Organ Pembentuk yang Tepat, Asas Manfaat, Asas Kewenangan, Asas Kesesuaian, Asas Dapat Dilaksanakan, Asas Kesesuaian Antara Jenis dan Materi Muatan, Asas Kejelasan Rumusan, Asas Keterbukaan, Asas Efisiensi dan Asas Kedayagunaan dan Kehasilgunaan. Sedangkan Materi muatan Peraturan Daerah mengandung asas pengayoman, asas kemanusiaan, asas kebangsaan, asas kekeluargaan, asas kesusantaraan, asas bhineka tunggal ika, asas keadilan, asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, asas ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title), dilakukan dengan memperhatikan beberapa hukum positif yang akan banyak memberikan warna pada substansinya. Penyusunan naskah akademis ini adalah melaksanakan inventarisir peraturan perundang-undangan yang terkait di bidang rumah susun (Strata Title), dengan dilakukan *legal review*/analisa hukum guna diperoleh pemahaman yang lebih baik bagian-bagian mana dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bidang di atas, sinkron antara ketentuan yang satu dengan ketentuan di bidang lainnya, perlu diubah, harus ditambahkan atau dihilangkan, dan apa keterkaitannya dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title).

Adapun ketentuan-ketentuan perihal alas hukum yang terkait dengan penyusunan peraturan daerah ini antara lain adalah sebagai berikut:

### **3.1. Undang Undang Dasar 1945**

UUD 1945 sebagai konstitusi tertulis merupakan pondasi dari segala kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam proses pembentukannya, UUD 1945 merupakan kesepakatan bangsa Indonesia untuk membentuk Negara Indonesia yang pada pelaksanaannya diberikan mandat kepada pemerintah. Oleh karena itu, dalam melaksanakan amanat tersebut pemerintah wajib melaksanakan tujuan-tujuan bernegara yang terdapat dalam bagian pembukaan UUD 1945.

Salah satu tujuan yang diamanatkan tersebut adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka pemenuhan kewajiban tersebut maka diuraikan lebih lanjut dalam bagian batang tubuh. Berdasarkan ketentuan Pasal 28H UUD 1945 dinyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

Berdasarkan bunyi pasal di atas maka dapat dilihat bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin/menyediakan tempat tinggal kepada warga negara sebagai bagian pemenuhan hak asasi manusia.

Dalam rangka pelaksanaan kewajiban tersebut akan tidak apabila hanya dilaksanakan secara sentralisasi oleh Pemerintah Pusat. Oleh karena itu, sebagian tugas-tugas pemerintah pusat dilimpahkan kepada daerah sebagai kosekwensi dari pelaksanaan desentralisasi. Dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa :

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah propinsi dan daerah propinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap

propinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai Pemerintahan Daerah, yang diatur dengan undang-undang.

- (2) Pemerintahan daerah propinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dengan demikian tujuan pembagian daerah Indonesia menjadi Provinsi dan Kabupaten/Kota adalah agar daerah yang bersangkutan dapat mengurus sendiri urusan pemerintahan di daerahnya masing-masing atas dasar otonomi daerah. Untuk mengimplementasikan otonomi daerah, pemerintah telah mengeluarkan

### **3.2. Undang Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**

Pada bagian penjelasan UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah:\

- 1) 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;
- 2) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, sertamenyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- 3) Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- 4) Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- 5) 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;
- 6) Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- 7) Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tatakelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- 8) Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun

Oleh karena penyelenggaraan rumah termasuk rumah susun merupakan tanggung jawab pemerintah namun dalam pelaksanaanya dapat dilaksanakan oleh pemerintah daerah yaitu gubernur pada tingkat provinsi dan bupati/walikota pada

tingkat kabupaten/kota.melalui pembinaan<sup>30</sup> Penyelenggaraan rumah susun dilakukan secara terpadu yang meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Dalam Pasal 8 ayat (1), ketentuan pengaturan meliputi pembangunan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan; pengelolaan; peningkatan kualitas; kelembagaan dan pendanaan dan sistem pembiayaan.

Terdapat beberapa jenis rumah susun yang diatur dalam undang undang yaitu;

- 1) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 2) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- 3) 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.
- 4) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam hal perencanaan pembangunan rumah susun harus meliputi penetapan jumlah dan jenis rumah susun; zonasi dan lokasi. Perihal zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan RTRW kabupaten/kota. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Dalam hal pelaksanaannya dapat dilakukan juga oleh perorangan, lembaga nirlaba dan badan usaha.

Rumah susun dapat dibaangun atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; atau hak guna bangunan /hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu pembangunan juga dapat dilakukan atas barang miliki

---

<sup>30</sup> Pasal 5 UU No 20 tahun 2011 jo. Pasal 11 ayat (3)

negara/daerah yang berbentuk tanah atau pendayagunaan tanah wakaf. Perihal penyediaan tanah tersebut wajib disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan terkait.

Hak atas kepemilikan atas satuan rumah susun dapat berupa sertifikat hak milik (SHM) apabila rumah susun dibangun 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. Sedangkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) atas rumah susun merupakan bukti kepemilikan atas rumah susun yang susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Pengelolaan rumah susun komersil dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum. Sedangkan rumah susun umum sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara dikelola oleh pemerintah. Dalam menjalankan pengelolaan tersebut, pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang diperoleh dari pemilik atau penghuni secara proporsional. Sedangkan biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi oleh pemerintah.

### **3.3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah**

Dalam Konsideran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, menyatakan bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan aspek-aspek hubungan antara Pemerintah Pusat dengan daerah dan antardaerah, potensi dan keanekaragaman daerah, serta peluang dan

tantangan persaingan global dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Penjelasan Umum UU Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa melalui Undang-Undang ini dilakukan pengaturan yang bersifat afirmatif yang dimulai dari pemetaan Urusan Pemerintahan yang akan menjadi prioritas Daerah dalam pelaksanaan otonomi yang seluas-luasnya. Melalui pemetaan tersebut akan tercipta sinergi kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian yang Urusan Pemerintahannya di desentralisasikan ke Daerah. Sinergi Urusan Pemerintahan akan melahirkan sinergi kelembagaan antara Pemerintah Pusat dan Daerah karena setiap kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian akan tahu siapa pemangku kepentingan (stakeholder) dari kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian tersebut di tingkat provinsi dan kabupaten/kota secara nasional. Sinergi Urusan Pemerintahan dan kelembagaan tersebut akan menciptakan sinergi dalam perencanaan pembangunan antara kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian dengan Daerah untuk mencapai target nasional. Manfaat lanjutannya adalah akan tercipta penyaluran bantuan yang terarah dari kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian terhadap Daerah-Daerah yang menjadi stakeholder utamanya untuk akselerasi realisasi target nasional tersebut.

Penyelenggara pemerintahan daerah adalah pemerintah daerah dan DPRD. Dalam menyelenggarakan pemerintahan, pemerintahan daerah berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara, yang di dalam Hukum Administrasi Negara dikenal dengan “Asas-asas umum pemerintahan yang layak”.<sup>31</sup> Penyelenggaraan pemerintahan daerah, berdasarkan Pasal 58 UU Pemerintahan Daerah, berpedoman pada asas-asas umum Negara, yaitu asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan Negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan, asas

---

<sup>31</sup> Rozali Abdullah, *Pelaksanaan Otonomi Luas Dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 27.



proporsionalitas, asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas efisiensi, asas efektivitas, dan asas keadilan.

Menurut UU Pemerintahan Daerah, bahwa pemerintah daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dalam rangka menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang menjadi urusan Pemerintah, menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan Pemerintah dan dengan pemerintahan daerah lainnya, meliputi hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya, yang menimbulkan hubungan administrasi dan kewilayahan antarsusunan pemerintahan.

Dalam UU Pemda tidak ada ketentuan khusus mengenai pelimpahan urusan yang berkaitan dengan rumah susun. Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman menjadi urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Urus pemerintahan wajib merupakan bagian dari urusan pemerintahan konkuren yang membagi antara urusan pemerintahan pusat dan daerah provinsi maupun kabupaten/kota.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas rumah susun tidak disebutkan dengan jelas. Hal ini karena rumah susun sudah diatur dengan undang-undang khusus yaitu UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Namun apabila ditafsirkan bahwa rumah susun merupakan bagian dari urusan perumahan dan permukiman maka ketentuan perihal perumahan dan permukiman yang diatur dalam UU Pemda harus juga mengikuti ketentuan tersebut.

### **3.4. Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam konsideran UU di atas dinyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Pernyataan tersebut merupakan politik hukum pemerintah dalam mewujudkan perumahan yang layak bagi warga negara. Oleh karena itu pemerintah bertanggung jawab agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;

Dalam rangka mewujudkan hal tersebut maka pemerintah berperan secara aktif dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Meskipun tidak diatur secara khusus mengenai rumah susun, dalam UU ini telah memasukan kategori rumah susun sebagai tipologi rumah. Dengan memasukkan rumah susun menjadi salah satu tipologi rumah maka pembangunan rumah yang layak oleh pemerintah termasuk didalamnya pembangunan rumah susun

### **3.5. Undang Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang**

Dalam rangka bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Berdasarkan fakta tersebut maka setiap pembangunan harus direncanakan dengan efektif dan efisien.

Persaingan akan lahas atas beragam jenis kebutuhan masyarakat membutuhkan kecermatan pemerintah untuk mendahulukan pembangunan untuk kebutuhan dasar. Salah satu pemenuhan kebutuhan dasar tersebut adalah pembangunan rumah.

Dengan ruang yang sangat tersbatas pemerintah mewujudkan kewajiban atas pembangunan rumah yang layak diwujudkan dalam membangun rumah susun. Dalam kerangka tersebut maka tahap perencanaan menjadi penting melalui penentuan zonasi dan lokasi ruang yang telah ditetapkan baik rencana tata ruang wilayah pemerintah pusat maupun daerah.

Oleh karena itu perlu ada keterpaduan antara rencana tata ruang nasional dengan rencana tata ruang daerah, Hal ini sangat diperlukan agar pembangunan tidak mengalami kebuntuan karena adanya perbedaaan prioritas ruang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 7 UU Penataan Ruang dinyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.. Penyelenggaraan penataan ruang dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam UU Penataan Ruang juga telah dibagi kewenangan antara pemerintah pusat, provinsi dan kabupaten/kota.

Berdasarkan ketentuan Pasal 11, wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:



**Bagian Keempat**  
**Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota**

**Pasal 11**

- (1) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.
- (2) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (3) Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:
  - a. penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- (4) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah daerah kabupaten/kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.
- (5) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), pemerintah daerah kabupaten/kota:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (6) Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Meskipun telah diberikan kewenangan berdasarkan UU Penataan Ruang, Pemerintah Kabupaten/Kota perlu memperhatikan juga penataan ruang secara nasional. Sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepentingan antara pusat dan daerah. Dalam hal perencanaan dan pembangunan rumah susun baik pemerintah pusat maupun daerah wajib memperhatikan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam pertauran perundang-undangan.

### **3. 6. Undang Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung**

Berdasarkan konsideran UU Bangunan Gedung dinyatakan bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Demi mewujudkan hal tersebut maka bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;

UU ini penting sebagai standar dalam melakukan pembangunan gedung. Tidak hanya terkait dengan administratif, namun teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukannya. Adapun tujuan pengaturan pembangunan gedung bertujuan untuk:

- 1) mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- 2) mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- 3) mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung

Persyaratan teknis pembangunan gedung didasarkan dari fungsi gedung yang akan dibuat. Jadi, tiap bangunan gedung memiliki persyaratan teknis yang berbeda-beda. Rumah susun merupakan salah satu jenis bangunan yang memiliki fungsi sebagai hunian. Oleh karena itu, standar bangunan rumah susun harus sesuai dengan fungsi hunian. Akan tetapi dalam praktik, penggunaan rumah susun tidak terbatas sebagai hunian tetapi juga fungsi lain seperti komersil. Dengan demikian standar dalam bangunan gedung akan membuat standar keamanan menjadi terjaga.

**BAB IV**

**LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS DALAM  
RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN (STRATA TITLE)**

Suatu peraturan perundang-undangan memiliki kekuatan berlaku dan berdaya guna apabila dasar pembentukannya memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan ditekankan pentingnya dasar pemikiran secara filosofis, yuridis dan sosiologis dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan, sehingga peraturan tersebut dapat berlaku efektif dan diterima oleh masyarakat.

**4.1. Landasan Filosofis**

Pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan filosofis sebagai argumentasi ilmiah bagi pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut. Ada dua pandangan mengenai dasar/landasan filosofis suatu peraturan perundang-undangan. Pertama menyatakan bahwa landasan filosofis adalah landasan yang berkaitan dengan dasar atau ideologi negara, yaitu nilai-nilai (cita hukum/*rechtsidee*) yang terkandung dalam Pancasila. Pandangan yang kedua menyatakan bahwa landasan filosofis adalah pandangan atau ide pokok yang melandasi peraturan-peraturan perundang-undangan.<sup>32</sup>

Aspek filosofis merupakan tujuan dan pandangan yang menjadi dasar cita-cita dibuatnya suatu peraturan perundang-undangan. Perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan hukum filosofis (*filosofische grondslag*) apabila rumusannya atau norma-normanya mendapatkan pembenaran (*rechtvaardiging*) dikaji secara filosofis. Aspek filosofis sangat penting untuk menghindari terjadinya

---

<sup>32</sup> M. Solly Lubis, *Landasan Dan Teknik Perundang-Undanangan*, Mandar Maju, Bandung, 1977, hlm. 207.

pertentangan antara peraturan peraturan perundang-undangan dengan nilai-nilai yang berlaku di dalam masyarakat, misalnya etika, adat, agama dan lain sebagainya.<sup>33</sup>

Salah satu tujuan pendirian Indonesia seperti tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 adalah memajukan kesejahteraan umum. Untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, negara perlu memenuhi kebutuhan papan/rumah. Hal ini dikarenakan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Berdasarkan perkembangan kehidupan manusia, rumah tidak sekedar dimaknai sebagai sebuah bangunan fisik empat sisi dengan atap melainkan rumah juga menjadi wadah bagi tumbuh dan berkembangnya nilai-nilai dasar yang dimiliki setiap manusia. Oleh karena, kebutuhan atas rumah yang layak sudah menjadi bagian dari hak asasi manusia yang diakui secara internasional.

Tidak cukup sampai disitu, secara sadar masyarakat internasional menyatakan bahwa rumah bagi masyarakat juga harus layak untuk ditinggali. Hak atas rumah layak tersebut tidak hanya terbatas bentuk fisiknya, melainkan juga fasilitas, hak, akses dan lainnya. Oleh karena itu, hak atas rumah yang layak secara otomatis menjadi kewajiban negara.

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi, khususnya di wilayah perkotaan serta keterbatasan lahan untuk membangun rumah layak, memicu munculnya bangunan-bangunan kumuh khususnya bagi masyarakat dengan penghasilan rendah. Hal ini dikarenakan harga rumah menjadi tinggi sedangkan penghasilan mereka tidak mampu untuk membeli rumah yang layak huni. Solusi rasional yang dapat diajukan adalah dengan membangun rumah susun atau vertikal. Pembangunan rumah susun merupakan jalan keluar untuk mengatasi keterbatasan lahan sekaligus mampu menghilangkan bangunan-bangunan kumuh yang tidak layak.

---

<sup>33</sup> Agus Surono, *Fiksi Hukum dalam Pembuatan Peraturan Perundang-Undangan*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, 2013, hlm. 20.

## **4.2. Landasan Sosiologis**

Suatu peraturan perundang-undangan akan berlaku secara efektif apabila dalam pembentukannya dilandasi oleh pertimbangan sosiologis yaitu menyangkut dengan kebutuhan masyarakat terhadap peraturan tersebut. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Rumah Susun (Strata Title) harus mampu menjawab permasalahan sosiologis terkait dengan penyelenggaraan kepemilikan rumah susun. Oleh karena itu, aspek sosiologis yang sangat terkait dengan raperda ini adalah aspek geografis dan demografis.

### **4.2.1. Aspek Geografis Kabupaten Purwakarta**

Kabupaten Purwakarta merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Barat. Secara Geografis, terletak antara 107°30'-107°40' Bujur Timur dan 6°25'-6°45' Lintang Selatan. Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Purwakarta memiliki batas-batas:

- 1) Utara – Kabupaten Karawang dan Kabupaten Subang;
- 2) Selatan – Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Cianjur;
- 3) Barat – Kabupaten Karawang, Kabupaten Cianjur, dan Kabupaten Bogor;
- 4) Timur – Kabupaten Subang dan Kabupaten Bandung Barat.

Kabupaten Purwakarta terdiri dari 17 Kecamatan dengan 192 desa/kelurahan dan luas wilayah sebesar 971,72 km. Jarak antar kecamatan bervariasi, dimana jarak terdekat sepanjang 4 km terdapat antara Kecamatan Sukatani dengan Kecamatan Plered. Sementara jarak terjauh adalah 60 km yang terdapat antara Kecamatan Bojong dengan kecamatan Sukasari.

Akhir tahun 2016, wilayah administrasi Kabupaten Purwakarta terdiri dari 17 wilayah kecamatan dengan 192 desa/kelurahan. Dari aspek geografis, letak Kabupaten Purwakarta dapat dibagi atas beberapa wilayah, yaitu Bagian Utara, Barat, Selatan dan Timur. Wilayah Bagian Utara mencakup Kecamatan Campaka, Bungursari, Cibat, Purwakarta, Babakancikao, Pasawahan,



Pondoksalam, Wanayasa dan Kiarapedes dimana sebagian besar wilayahnya terletak pada ketinggian antara 25 – 500 m di atas permukaan laut (dpl). Wilayah Barat meliputi Kecamatan Jatiluhur dan Sukasari dimana bagian yang merupakan permukaan air Danau Ir. H. Juanda mempunyai ketinggian 107 m dpl, sedangkan tanah daratan di sekitarnya berada pada ketinggian sekitar 400 m dpl. Kabupaten Purwakarta bagian Selatan dan Timur, wilayahnya meliputi Kecamatan Plered, Maniis, Tegalwaru, Sukatani, Darangdan dan Kecamatan Bojong, dengan ketinggian lebih dari 200 m dpl.

#### **4.2.2. Aspek Demografis Kabupaten Purwakarta**

Penduduk Kabupaten Purwakarta berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2016 sebanyak 932.701 jiwa yang terdiri atas 474.572 jiwa penduduk laki-laki dan 458.129 jiwa penduduk perempuan. Dibandingkan dengan proyeksi jumlah penduduk tahun 2015, penduduk Purwakarta mengalami pertumbuhan sebesar 1,20 persen dengan masing-masing persentase pertumbuhan penduduk laki-laki sebesar 1,14 persen dan penduduk perempuan sebesar 1,26persen.

Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2016 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 103,59. Kepadatan penduduk di Kabupaten Purwakarta tahun 2016 mencapai 960 jiwa/km<sup>2</sup> dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 4 orang. Kepadatan Penduduk di 17 kecamatan cukup beragam.

Jumlah Pencari Kerja Terdaftar di Kabupaten Purwakarta Pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Purwakarta pada Tahun 2016 sebesar 19.324 pekerja. Dari 19.324 pencari Kerja, 12.681 berpendidikan SMU Sederajat. Pencari kerja di Dinas Tenaga Kerja Pada Tahun 2016 terbanyak terjadi pada bulan Mei dan Juli. Hal tersebut sangat berkaitan dengan bulan kelulusan siswa sekolah dan Tahun Ajaran Baru Pendidikan. Perbandingan pencari kerja laki-laki lebih banyak dibandingkan perempuan, pada Bulan Mei-Juliterdaftar 2.970 laki-laki dan 1.958. perempuan pencari kerja terdaftar pada Dinas Tenaga Kerja

**Tabel 3.1.2 Jumlah Penduduk, Rasio Jenis Kelamin dan Rata Rata Penduduk di Kabupaten Purwakarta, 2012-2016**  
**Table Number of Population, Sex Ratio and Average Population in Purwakarta, 2016**

| Tahun | Penduduk |           |                  | Rasio Jenis Kelamin | Rata-rata Penduduk Per Desa |
|-------|----------|-----------|------------------|---------------------|-----------------------------|
|       | Laki     | Perempuan | Laki + Perempuan |                     |                             |
| (1)   | (2)      | (3)       | (4)              | (5)                 | (6)                         |
| 2016  | 474 572  | 458 129   | 932 701          | 103,59              | 4 857,82                    |
| 2015  | 469 180  | 452 418   | 921 598          | 103,70              | 4 799,99                    |
| 2014  | 463 506  | 446 501   | 910 007          | 103,81              | 4 739,62                    |
| 2013  | 457 578  | 440 423   | 898 001          | 103,90              | 4 677,09                    |
| 2012  | 451 553  | 431 246   | 882 799          | 104,71              | 4 597,91                    |

Sumber/Source: BPS Kabupaten Purwakarta

**Tabel 3.1.3 Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk di Kabupaten Purwakarta, 2012-2016**  
**Table Number of Area, Population, and Population Density in Purwakarta, 2016**

| Tahun | Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> ) | Penduduk | Kepadatan per Km <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------|----------|-------------------------------|
| (1)   | (2)                             | (3)      | (4)                           |
| 2016  | 971,72                          | 932 701  | 959,84                        |
| 2015  | 971,72                          | 921 598  | 948,42                        |
| 2014  | 971,72                          | 910 007  | 936,49                        |
| 2013  | 971,72                          | 898 001  | 924,14                        |
| 2012  | 971,72                          | 882 799  | 908,49                        |

Sumber/Source: BPS Kabupaten Purwakarta

#### 4.3. Landasan Yuridis

Pasal 18 ayat (1) menentukan bahwa : *“Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.”* Bunyi pasal tersebut menegaskan bahwa daerah memiliki wewenang untuk mengatur setiap kepentingan masyarakatnya melalui pengaturan hak dan kewajiban yang berlandaskan hukum sesuai dengan kewenangan dan kebutuhan daerah tersebut.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang menjadi dasar pembuatan suatu peraturan perundang-undangan. Landasan hukum pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, tidak hanya dilihat dari aspek dasar hukum penerbitannya, tetapi juga perlu diketahui dasar hukum kewenangan pembuatnya, tata cara pembentukan, dan dasar logika yuridisnya.

Landasan yuridis sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan karena akan menunjukkan :

1. Pejabat atau lembaga yang berwenang membuat atau membentuk peraturan perundang-undangan tersebut. Dengan diketahuinya secara persis pejabat atau lembaga yang berwenang membuat suatu peraturan perundang-undangan, maka apabila ada peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pejabat atau lembaga selain dari yang telah ditentukan, maka peraturan perundang-undangan itu batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Dianggap tidak pernah ada, segala akibatnya batal dengan sendirinya.
2. Bentuk atau jenis peraturan perundang-undangan dengan materi yang harus diatur di dalamnya, terutama jika telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi atau sederajat. Apabila terjadi ketidaksesuaian bentuk antara peraturan dasarnya dengan peraturan perundang-undangan yang hendak dibentuk, atau terjadi ketidak sesuaian antara jenis peraturan perundang-

undangan dengan materi yang diaturnya, maka mengakibatkan peraturan perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

3. Prosedur atau tata cara tertentu. Apabila tata cara tersebut tidak diikuti, maka peraturan perundang-undangan mungkin batal demi hukum, atau tidak/belum mempunyai kekuatan hukum mengikat. Misalnya, setiap Peraturan Daerah harus mencantumkan kalimat "... dengan persetujuan DPRD," maka kalau ada Peraturan Daerah yang tidak mencantumkan kalimat tersebut maka batal demi hukum. Contoh lain, bahwa setiap undang-undang harus diundangkan dalam lembaran negara sebagai satu-satunya cara agar mempunyai kekuatan mengikat. Selama pengundangan belum dilakukan maka undang-undang tersebut belum mengikat.
4. Adanya konsekuensi yuridis, bahwa peraturan perundang-undangan yang hendak dibuat itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan dasarnya atau yang lebih tinggi tingkatannya. Setiap peraturan perundang-undangan tidak boleh mengandung kaidah yang bertentangan dengan UUD, dan seterusnya.<sup>34</sup>

Dalam beberapa literatur, landasan yuridis pembentukan peraturan perundang-undangan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Landasan yuridis formal, yaitu kaidah-kaidah hukum yang menjadi dasar kewenangan (*bevoegheid*) untuk menerbitkan peraturan perundang-undangan. Landasan ini mengarah kepada lembaga atau instansi yang berwenang membuatnya.
- 2) Landasan yuridis materiil, yaitu kaidah-kaidah hukum yang menghendaki suatu hal yang materinya diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Landasan yuridis materiil ini mengarah pada materi muatan yang seyogyanya diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Landasan yuridis mengenai Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title) tidak dapat dilepaskan dari aspek

---

<sup>34</sup> Bagir Manan:1989)

pembentukan peraturan daerah sebagai instrumen yuridis mengikat dan berlaku umum yang menjadi dasar pengaturan. Penyelenggaraan asas desentralisasi oleh pemerintah adalah otonomi daerah yang berlangsung dan diselenggarakan oleh daerah otonom. Dalam konsep otonomi daerah terkandung kewenangan untuk mengatur (regelend) dan mengurus (bestuur). Perbuatan mengatur berarti menciptakan norma hukum yang berlaku umum dan umumnya bersifat abstrak sedangkan mengurus memiliki arti perbuatan menciptakan norma hukum yang berlaku individual dan bersifat konkret.

Menurut Benyamin Hoesen<sup>35</sup>, secara materiil, mengurus dapat berupa memberikan pelayanan kepada orang atau badan tertentu dan/atau melakukan pembangunan proyek-proyek tertentu. Secara konseptual, maka pembentukan peraturan daerah termasuk dalam kategori kewenangan mengatur yang berarti menciptakan norma hukum berlaku umum dan abstrak. Irawan Soejito<sup>36</sup> menyatakan bahwa salah satu kewenangan yang sangat penting dari suatu daerah yang berwenang mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri ialah kewenangan untuk menetapkan peraturan daerah. Pendapat lain dari Amiroedin Syarif<sup>37</sup> menyatakan bahwa peraturan daerah dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, yaitu mengatur segala sesuatunya tentang penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan serta pelayanan terhadap masyarakat. Bagir Manan<sup>38</sup> berpendapat bahwa peraturan daerah adalah nama peraturan perundang-undangan tingkat daerah yang ditetapkan kepala daerah dengan persetujuan dewan perwakilan rakyat daerah.

Kewenangan pemerintah daerah membentuk peraturan daerah merupakan salah satu ciri yang menunjukkan bahwa pemerintah tingkat daerah tersebut adalah satuan pemerintahan otonom-berhak mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya sendiri. Dengan demikian peraturan daerah merupakan instrumen

---

<sup>35</sup> Benyamin Hoesen

<sup>36</sup> Irawan Soejito (1983)

<sup>37</sup> Amiroedin Syarif (1987)

<sup>38</sup> Bagir Manan

mengatur yang penting dari perwujudan kewenangan otonomi daerah dalam mengurus dirinya sendiri.

Berdasarkan analisa mengenai peraturan perundang-undangan yang relevan sebagaimana pada Bab II, maka Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title) mempunyai landasan yuridis sebagai berikut:

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 2013);
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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372)  
;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk 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);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentiingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
13. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2015 Nomor 10);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2012 Nomor 11);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2006 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2006 Nomor 9);

**BAB V**  
**JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI**  
**MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN**  
**PURWAKARTA TENTANG PENYELENGGARAAN KEPEMILIKAN**  
**SATUAN RUMAH SUSUN (STRATA TITLE)**

Berdasarkan lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dalam BAB V sebuah naskah akademis harus mengkaji rumusan mengenai Jangkauan, Arah Pengaturan, dan Ruang Lingkup Materi Muatan Undang-Undang, menjelaskan bahwa Naskah Akademik berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang akan dibentuk.

Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan. Materi tentang sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan telah dikemukakan dalam bab sebelumnya. Selanjutnya mengenai ruang lingkup materi Peraturan Daerah Provinsi, atau Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, maka ruang lingkup materi pada Ranperda Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title), harus mencakup hal-hal sebagai berikut:

**A. Ketentuan Umum**

Pada ketentuan umum Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title), akan dimuat tentang definisi-definisi yang berkaitan secara langsung dengan pemberlakuan peraturan daerah yang akan diberlakukan nanti. Dalam Ketentuan Umum Ranperda ini juga akan digunakan sejumlah konsep sebagai penafsiran otentik



dari konsep yang digunakan dalam Ranperda ini. Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta
2. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
5. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
7. 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.
8. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
9. 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.
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. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
13. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
14. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Pertelaan adalah daftar keterangan/perincian tentang suatu hal berisi penjelasan dalam bentuk uraian dan gambar yang menjelaskan batas masing-masing satuan Rumah Susun, baik batas vertikal maupun horisontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan Rumah Susun.
16. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuansatuan Rumah Susun.
17. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
18. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

19. 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.
20. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
21. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan Rumah Susun.
22. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan Rumah Susun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
25. Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
26. 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.
27. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
28. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

## B. Materi Yang Akan Diatur

Adapun materi yang akan diatur dalam Perda Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Strata Title) meliputi:

- 1) Pembinaan Rumah Susun yang meliputi
  - a. perencanaan;
  - b. pengaturan
  - c. pengendalian; dan
- 2) Pengaturan yang meliputi:
  - a. pembangunan;
  - b. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan;
  - c. pengelolaan;
  - d. peningkatan kualitas;
  - e. kelembagaan; dan
  - f. pendanaan dan sistem pembiayaan.
- 3) Hak dan Kewajiban dalam penyelenggaraan kepemilikan rumah susun
- 4) Larangan
- 5) Penyelesaian Sengketa
- 6) Sanksi yang meliputi:
  - a. Administratif
  - b. Pidana
  - c. Denda
- 7) Ketentuan Lain Lain
- 8) Ketentuan Peralihan
- 9) Ketentuan Penutup

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian bab-bab sebelumnya dan indikator-indikator Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun , dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Rumah susun merupakan kebutuhan dasar bagi masyarakat khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Kabupaten Purwakarta
2. Dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan tempat tinggal yang layak di Kabupaten Purwakarta maka pembangunan rumah susun merupakan kebutuhan yang nyata. Oleh karena perda tentang penyelenggaraan rumah susun sangat diperlukan sebagai alas hukum untuk melaksanakan mulai tahap perencanaan hingga pembangunan rumah susun.

#### **B. Saran**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dan kesimpulan di atas, dapat diuraikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perlu disusun Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun
2. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun, perlu segera disahkan dan diberlakukan, agar masyarakat Purwakarta dapat menikmati hak-nya atas perumahan yang layak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Amrah Muslimin, *Aspek-Aspek Hukum Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 1986.
- Ateng Syafrudin, *Pasang Surut Otonomi Daerah*, Bina Cipta, Bandung, 1985.
- Bagir Manan, *Dasar-Dasar Perundang-undangan Indonesia*, Indo-Hill Co, Jakarta.
- Bambang Sutrisno, *Langkah Strategis Penyelamatan Lingkungan Hidup: Sebuah Kajian Toeritis Yuridis Normatif*, Jurnal FH Unsika, Kediri, 2009
- Bernard Arief Sidharta, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009.
- Bhenyamin Hoessein, *Perubahan Model, Pola, dan Bentuk Pemerintahan Daerah: Dari Era Orde Baru ke Era Reformasi*, Jurnal Departemen Ilmu Administrasi FISIP Universitas Indonesia, Jakarta, 2009.
- Budiman N.P.D Sinaga, *Ilmu Peraturan Perundang-undangan*, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Sugiharsono dkk, *Ekonomi*, Grafindo Media Pratama, Jakarta, 2002.
- C. M. Firdausy, *Model dan Kebijakan Pengembangan Sektor Informal Pedagang Kaki Lima, Pengembangan Sektor Informal Pedagang Kaki Lima di Perkotaan*, Dewan Riset Nasional dan Bappenas Puslitbang Ekonomi dan Pembangunan LIPI.: 139156, Jakarta, 1995.
- Couter V. Good, dalam Sedarmayanti, dalam Agus Wijanarko, *Pemberdayaan Masyarakat Marjinal Yang Bekerja Sebagai Pedagang Kaki Lima Untuk Meningkatkan Pendapatannya*, Thesis, Program Pascasarjana Program Studi Pendidikan Ilmu
- Dann Sugandha, *Masalah Otonomi dan Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*, Sinar Baru, Bandung,
- Djuhad Mahja, *Kewenangan Otonomi Daerah*, Universitas Diponogoro Press, Semarang, 2008.

- David Osborne dan Ted Goebler, *Reinventing Government*, A Plume Book, New York, 1993.
- D. Mazumdar, *Sektor Informal di Kota: Analisis Empiris Terhadap Data dari Berbagai Negara di Dunia Ketiga. Urbanisasi, Pengangguran, dan Sektor Informal di Kota*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta , 1991.
- Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998,
- Goesniadhie, *Harmonisasi Sistem Hukum Mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Baik*, A3, Malang, 2010.
- Hari Sabarno, *Untaian Pemikiran Ekonomi Daerah: Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Irawan Soejito, *Hubungan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990.
- J. Kaloh, *Kepala Daerah: Pola Kegiatan, Kekuasaan, dan Perilaku Kepala Daerah, Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Joeniarto, *Perkembangan Pemerintahan Lokal*, Bina Aksara, Jakarta, 1992.
- Kurniadi dan Tangkilisan, *Ketertiban Umum dan Pedagang Kaki Lima di DKI Jakarta*. YPAPI, Yogyakarta, 2002.
- Noer Fauzi dan R. Yando Zakaria, *Mensiasati Otonomi Daerah*, Insist Press, Yogyakarta, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Interpratama Offset, Jakarta, 2005.
- Pranarka, dalam Sedarmayanti, *Restrukturisasi dan Pemberdayaan Organisasi untuk Menghadapi Perubahan Lingkungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaidah Hukum*, Alumni, Bandung, 1986
- Rozali Abdullah, *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung*, Rajawali Pers, Jakarta, 2005.

Syahrial M.W. Konvensi Ekonomi, Sosial dan Budaya, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, Jakarta, 2005

Sidik Jatmika, *Otonomi Daerah: Perspektif Hubungan Internasional*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 2001.

Soenyono, *Prospek Pelaksanaan Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah*, dikutip dalam Andi A. Mallarangeng, *Otonomi Daerah: Perspektif Teoritis dan Praktis*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 2001.

## **B. Internet**

<http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/17/11/20/ozpzsm280-pemkab-purwakarta-kembali-data-rumah-tak-layak-huni>

<http://jabar.tribunnews.com/2017/10/10/purwakarta-disebut-butuh-10-ribu-rumah-subsidi-perizinan-lebih-untuk-perumahan-tipe-terbatas>

Rencana Strategis Direktorat Rumah Susun tahun 2015-2019, Kemen PUPR, 2015,

## **C. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun



Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentiingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031

Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2006 tentang Bangunan

#### **D. Sumber Jurnal**

Nia Kurniati, Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Konvenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia, Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.1, 2014





BUPATI PURWAKARTA  
PROVINSI JAWA BARAT

RANCANGAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA  
NOMOR ... TAHUN 2018  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN  
(STRATA TITLE)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan tempat tinggal yang layak di Kabupaten Purwakarta maka dilaksanakan melalui pembangunan rumah susun ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Starata Title);
- 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 2013);
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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor

- 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679)
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk 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);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
13. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 10 Tahun 2015 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2015 Nomor 10);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2012 Nomor 11);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 9 Tahun 2006 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta Tahun 2006 Nomor 9);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA  
dan  
BUPATI PURWAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN  
KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN (STRATA TITLE)

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta
2. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
5. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
6. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
7. 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.
8. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
9. 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.

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. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
13. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
14. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Pertelaan adalah daftar keterangan/perincian tentang suatu hal berisi penjelasan dalam bentuk uraian dan gambar yang menjelaskan batas masing-masing satuan Rumah Susun, baik batas vertikal maupun horisontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan Rumah Susun.
16. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuansatuan Rumah Susun.
17. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
18. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

19. 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.
20. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
21. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan Rumah Susun.
22. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan Rumah Susun.
23. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
25. Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
26. 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.
27. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
28. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II  
PEMBINAAN RUMAH SUSUN  
Pasal 2

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan rumah susun di daerah
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) rumah susun meliputi:
  - a. perencanaan;
  - b. pengaturan
  - c. pengendalian; dan
  - d. pengawasan.

### Pasal 3

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

### Pasal 4

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

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

### Pasal 5

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

### Pasal 6

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



### BAB III PERENCANAAN

#### Pasal 7

- (1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi :
  - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
  - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
  - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.
- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

#### Pasal 8

Perencanaan pembangunan rumah susun 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.

#### Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) diatur dengan peraturan bupati.

### BAB IV PENGATURAN

#### Bagian Kesatu Pembangunan

#### Pasal 10

Tahapan dalam pembangunan rumah susun meliputi:

- a. Penyediaan tanah

- b. Persyaratan pembangunan
- c. Sertifikat laik fungsi
- d. Prasarana dan utilitas umum lingkungan rumah susun
- e. Perizinan

## Pasal 11

### Paragraf Satu

#### Penyediaan Tanah

- (1) Pembangunan rumah susun dapat dibangun atas tanah :
  - a. Hak milik;
  - b. Hak guna atau hak pakai atas tanah negara; dan
  - c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
  - d. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah
  - e. Pendayagunaan tanah wakaf
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.
- (3) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (4) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (d) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan dengan cara sewa atau kerjan sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (7) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak sesuai dengan ikrar wakaf,dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (8) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (9) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 12

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
  - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
  - b. jangka waktu sewa atas tanah;
  - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
  - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

#### Pasal 13

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui :
  - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
  - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
  - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
  - d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
  - e. pendayagunaan tanah wakaf;
  - f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
  - g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum

Pasal 14  
Paragraf Dua  
Persyaratan Pembangunan

Persyaratan pembangunan rumah susun meliputi :

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

Pasal 15

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a yang meliputi :

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

Pasal 16

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b terdiri atas :

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

Pasal 17

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

Persyaratan ekologis pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c meliputi:

- a. Keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- b. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 19

### Paragraf Tiga

#### Sertifikat Laik Fungsi

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 20

### Paragraf Empat

#### Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

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

## Pasal 21

### Paragraf Lima

#### Perizinan

- (1) Pembangunan rumah susun harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

- (3) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan, sebagai berikut :
- a. izin lokasi;
  - b. sertifikat hak atas tanah;
  - c. surat keterangan rencana daerah;
  - d. gambar rencana tapak;
  - e. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun;
  - f. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
  - g. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
  - h. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

#### Pasal 22

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari bupati atau pejabat yang ditunjuk tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.

#### Pasal 23

- (1) Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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 perubahan 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 perubahan dengan melampirkan:
  - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
  - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
  - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;

- d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
- e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

#### Pasal 24

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun wajib mendapat izin dari bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Setiap perubahan struktur dan instalasi rumah susun harus mendapat pengesahan dari SKPD yang mempunyai kewenangan di bidang bangunan.

#### Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan dan pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 23, dan Pasal 24 diatur dengan Peraturan bupati.

### Bagian Kedua

#### Penguasaan, Pemilikan, Dan Pemanfaatan

#### Paragraf Satu

#### Penguasaan

#### Pasal 26

- (1) Penguasaan Sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sewa-beli.
- (2) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (3) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara milik, sewa, atau sesuai kesepakatan.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa-beli, pinjampakai, atau sewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Paragraf Dua  
Pemilikan Sarusun

Pasal 27

- (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 28

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 29

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan bangunan rusun di atas tanah bukan milik sendiri diterbitkan SKBG.
- (2) SKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari :
  - a. salinan buku bangunan gedung;
  - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan



c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki.

- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh SKPD yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dagang dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang hukum.

#### Pasal 30

- (1) Dalam hal rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh Pemerintah belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pemilik bangunan adalah Negara melalui Departemen terkait.
- (2) Setelah rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka pemilik rumah susun sederhana sewa adalah Pemerintah Daerah

#### Paragraf Tiga

#### Pemanfaatan Rumah Susun

#### Pasal 31

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian;
- b. campuran.

#### Pasal 32

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah daerah.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang wilayah daerah 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

### Pasal 33

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

### Pasal 34

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyewaan rumah susun diatur dengan peraturan bupati.

### Pasal 35

- (1) Setiap orang yang memiliki sarusun umum 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.
  - d. Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan/lembaga yang ditunjuk.
- (3) Pengalihan kepada badan/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Bupati.

## Bagian Ketiga Pengelolaan

### Pasal 36

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

- (3) Pengelolaan rumah susun sewa yang dibangun oleh pemerintah dilaksanakan oleh pemerintah daerah setelah ada penyerahan pengelolaan dari Pemerintah
- (4) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati.

#### Pasal 37

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 38

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

#### Pasal 39

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali diserahkan kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Bagian Keempat  
Peningkatan Kualitas

Pasal 40

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang :
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.
- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 41

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 42

Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan, termasuk kepentingan pemilik atau penghuni dengan memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

Pasal 43

Pemerintah daerah berwenang menetapkan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1).

Pasal 44

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) dilakukan oleh :
  - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
  - b. pemerintah daerah atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau

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

#### Pasal 45

Pemrakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) wajib:

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

#### Pasal 46

- (1) Dalam pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.

#### Pasal 47

- (1) Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

### Bagian Kelima Kelembagaan

#### Pasal 48

Pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah.

#### Pasal 49

- (1) Unit Pelaksana Teknis Daerah bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun sewa.
- (2) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis Daerah, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh SKPD yang membidangi.

#### Pasal 50

Ketentuan mengenai pembentukan Unit Pelaksana Teknis Daerah diatur dengan peraturan bupati.

#### Pasal 51

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

#### Pasal 52

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat (2) 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 53

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 54

- (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.

#### Pasal 55

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Bagia Keenam

#### Pendanaan dan Sistem Pembiayaan

#### Pasal 56

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 57

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 dimanfaatkan untuk mendukung :

- a. penyelenggaraan rumah susun 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.

#### Pasal 58

- (1) Pemerintah daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. lembaga pembiayaan;
  - b. pengeralahan dan pemupukan dana;

- c. pemanfaatan sumber biaya; dan
  - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 59

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

- a. pembangunan rumah susun;
- b. pemerolehan sarusun;
- c. pemeliharaan dan perawatan rumah susun;
- d. peningkatan kualitas rumah susun; dan/atau
- e. kepentingan lain di bidang rumah susun sesuai dengan

### BAB V PENGENDALIAN

#### Pasal 60

- (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 IMB.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
- a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
  - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.



- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui :
- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
  - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### Pasal 61

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui :
- a. perizinan;
  - b. pemeriksaan; dan
  - c. penertiban.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati

### BAB VI

#### HAK DAN KEWAJIBAN

##### Bagian Kesatu

##### Hak

#### Pasal 62

- (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;
  - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
  - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
  - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun;
  - 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 antar lembaga 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 63

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (4) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (5) Dalam Pemisahan rumah susun, pelaku pembangunan wajib menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (6) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (7) 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 VII LARANGAN

### Pasal 64

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3).

### Pasal 65

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1. status kepemilikan tanah;
  - 2. kepemilikan IMB;
  - 3. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - 4. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - 5. hal yang diperjanjikan.

### Pasal 66

Setiap orang dilarang :

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

### Pasal 67

Setiap orang dilarang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan.

### Pasal 68

- (1) Setiap orang dilarang :

- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
  - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.

#### Pasal 69

Setiap pejabat dilarang :

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan.

#### Pasal 70

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

#### Pasal 71

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1), Pasal 41, Pasal 43, dan Pasal 44.

### BAB VIII

### PENYELESAIAN SENGKETA

#### Pasal 72

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

#### Pasal 73

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) dapat dilakukan oleh :

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

## BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 74

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 11 ayat (2), Pasal 19 ayat (1), Pasal 22, Pasal 32 ayat (3), Pasal 33, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 45, Pasal 51 ayat (1), Pasal 63 ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dikenai sanksi administratif.

### Pasal 75

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 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 IMB;
  - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
  - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
  - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
  - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan bupati.

## BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 76

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan

Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

- (2) Penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahanbukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang

perpajakan daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## BAB XI KETENTUAN PIDANA

### Pasal 77

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp 20.000.000.000,00 ( miliar rupiah).

### Pasal 78

- (1) Setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun, atau mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

### Pasal 79

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dipidana dengan pidana penjara paling lama

2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

#### Pasal 80

Setiap pejabat yang menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun, atau mengeluarkan IMB rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

### BAB XII

#### KETENTUAN LAIN LAIN

#### Pasal 81

- (1) Rumah susun yang berada dalam proses serah terima dari Pemerintah kepada pemerintah daerah, pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan daerah ini.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati. Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

### BAB XIII

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 82

Rumah Susun yang dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini, wajib melakukan penyesuaian paling lambat 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

### BAB XIV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 83

Peraturan Bupati yang diamanahkan dalam Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 84

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



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

Ditetapkan di Purwakarta  
pada tanggal ...  
BUPATI PURWAKARTA,

Diundangkan di Purwakarta  
pada tanggal ...  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA,

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN ... NOMOR ...