

LAPORAN AKHIR

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG
TENTANG
SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA



Disiapkan oleh:

Tim Pendamping
DPRD Kabupaten Temanggung

DEWAN PERWAKILAN DAERAH
KABUPATEN TEMANGGUNG
2022

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Laporan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana.

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kabupaten Temanggung, terutama Aparatur Sipil Negara dan masyarakat berpenghasilan rendah, serta untuk mengoptimalkan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh pemerintah, perlu pengaturan pengelolaan agar dapat dioperasionalkan secara berdaya guna dan berhasil guna. Untuk itu guna menyikapi berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya, maka Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan penyesuaian dengan membentuk Peraturan Daerah baru yang mencabut Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Kajian hukum dalam bentuk naskah akademik ini dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kajian yang mendalam secara yuridis terhadap Pengelolaan Rusunawa di Daerah Kabupaten Temanggung. Atas selesainya naskah akademik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya laporan pelaksanaan kegiatan penelitian ini.

Laporan ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kami akan menerima dengan tangan terbuka kritik dan saran guna perbaikannya. Akhirnya kami berharap semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Temanggung, November 2022

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
BAB I : PENDAHULUAN	I-1
A. Latar Belakang	I-1
B. Identifikasi Masalah	I-9
C. Maksud, Tujuan dan Target	I-15
D. Kegunaan	I-16
F. Metodologi Penulisan	I-16
BAB II : KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	II-1
A. Kajian Teoretis	II-1
1. Tinjauan dan Aspek Hukum Rumah Susun	II-1
a. Pengertian	II-1
b. Sistem Pembangunan Rumah Susun	II-3
c. Hak dan Kewajiban Pemilik Sarusun	II-5
2. Perbuatan Hukum yang Berkaitan dengan Pemilikan Satuan Rumah Susun	II-6
3. Sistem Kepemilikan Individual Pada Rusun	II-9
4. Persyaratan Pembangunan Rusun	II-10
5. Status Tanah Yang Dibangun Rusun	II-13
6. Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun	II-15
7. Pemilikan Sarusun	II-18
8. Tinjauan tentang Rumah Susun Sederhana Sewa	II-22
a. Pengertian Rusunawa	II-22
b. Kelompok Sasaran	II-26
B. Kajian Terhadap Asas Terkait Dengan Penyusunan Norma.....	II-32

C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Rumah Susun, Kondisi yang ada serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.....	II-34
D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah.....	II-46
BAB III : EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT	III-1
BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	IV-1
A. Landasan Filosofis	IV-1
B. Landasan Sosiologis	IV-5
C. Landasan Yuridis	IV-10
BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	V-1
A. Jangkauan dan Arah Pengaturan	V-1
B. Ketentuan Umum	V-2
C. Materi Muatan Yang Akan Diatur	V-5
D. Ketentuan Sanksi.....	V-9
E. Ketentuan Peralihan	V-9
F. Ketentuan Penutup	V-11
BAB VI : PENUTUP	VI-1
A. Kesimpulan	VI-1
B. Saran	VI-2

LAMPIRAN:

- A. Daftar Kepustakaan.
- B. Daftar Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan.
- C. Draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan dari Negara sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yg berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial (Pembukaan UUD 1945 Alenia IV).

Selanjutnya Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan, bahwa:

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas berarti Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan

di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan social budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung

jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Pada dasarnya perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar bagi manusia karena perumahan bukan hanya merupakan kebutuhan hidup saja tetapi juga merupakan sarana untuk bersosialisasi dengan sesamanya dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya. Jumlah penduduk yang bertambah banyak dan berkurangnya lahan untuk perumahan di perkotaan mengakibatkan banyak muncul perkampungan-perkampungan kumuh atau slum area, yang tentunya mengganggu pemandangan kota. Oleh sebab itu oleh pemerintah, daerah-daerah tersebut diremajakan dengan dibangun rumah-rumah susun untuk masyarakat yang tinggal di daerah tersebut. Setiap pemilik satuan rumah susun berhak untuk melakukan apa saja terhadap satuan rumah susun yang dimilikinya selama tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku baik itu peraturan pemerintah, peraturan di lingkungan rumah susun yang dibuat oleh perhimpunan penghuni yang sudah mereka sepakati bersama, juga ketertiban umum dan kesusilaan. Perhimpunan penghuni sebagai badan pengelola yang ditunjuk secara bersama-sama oleh para penghuni rumah

susun berkewajiban untuk menjaga ketertiban dan keamanan bagi seluruh penghuni rumah susun, juga mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan yang terjadi antara penghuni satuan rumah susun yang satu dengan yang lainnya, baik secara kekeluargaan ataupun secara hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa rumah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Berdasarkan jenisnya rumah dapat dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: rumah komersial; rumah umum; rumah swadaya; rumah khusus; dan rumah negara. Sedangkan berdasarkan bentuknya meliputi: rumah tunggal; rumah deret; dan rumah susun.

Terkait dengan rumah susun ini saat ini diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Berdasarkan UU tersebut dijelaskan pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi

dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk: memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya; dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Kondisi banyak wilayah (khususnya perkotaan) di Indonesia yang umumnya berkembang pesat dan berfungsi sebagai pusat kegiatan serta menyediakan layanan primer dan sekunder, telah mengundang penduduk dari daerah perdesaan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik serta berbagai kemudahan lain termasuk lapangan kerja. Kondisi tersebut di atas mengakibatkan hal sebagai berikut.

1. Terjadinya penambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah di dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
2. Tumbuhnya kawasan permukiman yang kurang layak huni, bahkan yang terjadi pada berbagai kota cenderung berkembang menjadi kumuh dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
3. Pada kawasan dan wilayah perkotaan yang menunjukkan tingkat primacy (dominasi) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup tinggi. Lahan mana berkembang cepat menjadi hunian sementara yang kumuh dan

seringkali bukan pada peruntukan perumahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Dilihat dari jenis dan pemanfaatannya, Rumah Susun meliputi:

1. Rumah Susun Umum

Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Rumah Susun Khusus

Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus

3. Rumah Susun Negara

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.

Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Ps 3 PP No 13 Tahun 2021).

Saat ini di Kabupaten Temanggung terdapat 6 Rumah Susun yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, yaitu UPT Rusunawa dibawah Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup. Keenam Rumah Susun tersebut adalah:

- a. Rusunawa Manggong Kecamatan Ngadirejo Temanggung;
- b. Rusunawa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Temanggung;

- c. Rusunawa Parakan Wetan Kecamatan Parakan Temanggung;
- d. Rusunawa Kertosari Kecamatan Temanggung Kab Temanggung;
- e. Rusunawa Kranggan I Kecamatan Kranggan Temanggung;
- f. Rusunawa Kranggan II Kecamatan Kranggan Temanggung.

Disadari bahwa tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi Aparatur Sipil Negara dan masyarakat Kabupaten Temanggung, terutama masyarakat berpenghasilan rendah, serta untuk mengoptimalkan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang dibangun oleh pemerintah, perlu pengaturan pengelolaan agar dapat dioperasionalkan secara berdaya guna dan berhasil guna.

Saat ini terkait Rusunawa di Kabupaten Temanggung diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rusunawa (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70) dan Peraturan Bupati Nomor 41 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Selanjutnya dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya, maka Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan penyesuaian. Penyesuaian ini dilakukan dengan membentuk Peraturan Daerah baru yang nantinya menggantikan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tersebut.

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini meliputi Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten dan Peraturan Daerah Kota. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan UU No 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dinyatakan bahwa materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Berdasarkan kondisi dan fakta tersebut maka pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten

Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa sangat urgen untuk segera dilakukan. Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang ideal maka perlu dilakukan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana.

Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka Pemerintah Kabupaten Temanggung melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup melaksanakan kegiatan berupa Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana.

B. Identifikasi Masalah

Esensi otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya dan sesuai kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hak dan kewenangan mengatur diwujudkan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini meliputi Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten dan Peraturan Daerah Kota. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal

236 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 4 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah dinyatakan bahwa Materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Saat ini di Kabupaten Temanggung telah berdiri 6 (enam) Rumah Susun. Rumah Susun tersebut dibangun sejak tahun 2013 hingga tahun 2019 oleh Pemerintah dan saat ini telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Saat ini keenam Rumah Susun di atas sebagian telah dihuni. Untuk mendapatkan gambaran mengenai kondisi Rusunawa yang ada di Temanggung baik tahun pembangunan, luas bangunan, jumlah kamar dan penghunian, dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel: Daftar Penghuni Rusunawa Di Kabupaten Temanggung Bulan Oktober 2022

No.	Rusunawa	Tahun Pembangunan	Luas (m²)	Jumlah Kamar	Terhuni	Kosong
1	Kranggan I	2013	17.230	99	67	32
2	Kertosari	2014	3.630	50	37	13
3	Parakan Kauman	2014	4.760	99	84	15
4	Parakan Wetan	2016	4.100	114	47	67
5	Manggong	2018	14.949	42	36	6

6	Kranggan II	2019	17.230	42	-	42
Total			61.899	446	271	175

Sumber : UPT Rusunawa DPRKPLH Temanggung 2022

Pengaturan atas Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Temanggung saat ini didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rusunawa (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70). Yang menjadi dasar pertimbangan pembentukan Peraturan Daerah tersebut adalah bahwa:

- a. dalam rumah tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga sebagai salah satu upaya pembangunan manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR, maka Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah perlu pengaturan agar dapat dioperasikan secara berdaya guna dan berhasil guna;

Selanjutnya berdasarkan analisis terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rusunawa, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 dibentuk berdasarkan pada:

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rusuna Yang Dibiayai APBN dan APBD;
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sewa sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2013.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diundangkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rusun. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 ini diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/2019. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018, selanjutnya pada tahun 2022 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan dan Penyediaan Rumah Khusus.

2. Substansi pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan

Rusunawa saat ini terdapat inkonsistensi dengan spirit pengaturan terkait Rusun dari Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum, sehingga keberadaannya tidak/belum bisa menjawab persoalan dan Kebutuhan hukum masyarakat di daerah khususnya terkait pengelolaan Rusunawa;

3. Pasca diundangkannya Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rusunawa, Pemerintah mengundang beberapa peraturan perundang-undangan, yang berimplikasi pada keberadaan Perda tersebut antara lain:
 - a. UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mengubah beberapa beberapa peraturan perundang-undangan antara lain:
 - 1) UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 - 2) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 3) UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 - 4) UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pemb untuk Kepentingan Umum;
 - 5) UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
 - b. UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yang cabut dan menyatakan tidak berlaku salah satunya UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - c. PP No 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- d. PP No 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rusun;
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan dan Penyediaan Rumah Khusus

Di samping kondisi tersebut di atas terdapat isu-isu dan permasalahan lokal (daerah) terkait dengan pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Temanggung. Permasalahan tersebut diantaranya

- a. pengaturan penghunian dengan aturan yang ada belum seluruhnya bisa terselesaikan;
- b. Bangunan Rusunawa yang memerlukan Perawatan dan Perbaikan dengan kondisi yang tidak ada anggaran Perawatan dan Perbaikan Yang memadai;
- c. masalah lain yang berhubungan dengan warga rusunawa yang telah menghuni / yang melebihi masa hunian yaitu 3 Tahun ditambah 1 Tahun; dan
- d. Permasalahan lain yang berhubungan dengan Kependudukan dan Masalah Sosial lainnya.

Meskipun namanya Rusunawa (artinya ada unsur sewa), namun ternyata sampai saat ini belum ada kontribusi pendapatan bagi APBD Kabupaten Temanggung. Untuk sementara masih menggunakan Iuran Operasional Warga Rusun untuk membiayai Kegiatan Operasional yang ada di Rusunawa Kabupaten Temanggung. Untuk sementara Kontribusi terhadap Pendapatan belum dimasukkan karena

Perda Tarifnya belum selesai dan belum di sahkan oleh DPRD Kabupaten Temanggung.

Berdasarkan kondisi dan fakta tersebut, maka permasalahan yang urgen dikemukakan dalam tulisan ini adalah:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa secara akademik memiliki kelayakan sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara filosofis, sosiologis maupun yuridis.
2. Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa sehingga dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Kegiatan ini dimaksudkan untuk menyiapkan Naskah Akademik untuk memberikan arah, tinjauan akademis dan kerangka normatif sebagai bahan untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa.

1. Tujuan Kegiatan

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademis ini adalah sebagai landasan ilmiah bagi penyusunan rancangan peraturan daerah, yang memberikan arah, dan menetapkan ruang lingkup bagi penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa.

Secara khusus tujuan kajian dalam naskah akademik ini adalah:

- a. Untuk mengkaji kelayakan akademik atas Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa.
- b. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rusunawa yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

2. **Kegunaan Kegiatan**

Kegunaan dari Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) ini adalah tersusunnya naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana dan sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan konsep Raperda yang bersangkutan. Selanjutnya akan dibahas bersama oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung sesuai prioritas Program Pembentukan Daerah yang telah ditetapkan.

D. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian adalah menggunakan pendekatan *yuridis normatif*. Yuridis empiris dimaksudkan untuk melihat permasalahan terkait rumah susun dengan melakukan pengkajian/studi

dokumen dengan analisis yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan berbagai kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pokok permasalahan menyangkut rumah susun dan laporan hasil dari berbagai pertemuan, *Focus Group Discussion (FGD)*, *public hearing* dan sebagainya.

2. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini berupa peraturan perundang-undangan terkait dengan dengan kebijakan di bidang penyelenggaraan rumah susun.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ini meliputi bahan hukum yang melengkapi bahan primer, seperti kamus hukum.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier ini meliputi artikel maupun jurnal serta dokumen lain yang menunjang.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dilakukan dengan usaha studi dokumen atau studi pustaka dan mempelajari bahan pustaka yang mempunyai kaitan erat dengan pokok permasalahan.

4. Metode Analisis Data

Teknik Analisis *data* dilakukan secara induktif, semua data yang ada ditafsirkan dan dijabarkan dengan mendasarkan pada teori-teori yang berlaku.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS

EMPIRIS

A. Kajian Teoretis

1. Tinjauan dan Aspek Hukum Rumah Susun

a. Pengertian

UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, memberikan 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 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 (Ps 1 angka 1).

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah disebut satuan rumah susun (SRS). SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain. Sedangkan hak milik SRS disebut dengan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas SRS tertentu, HMSRS yang meliputi juga hak pemilikan apa yang di atas disebut tadi bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

Semua merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan.

Bagian bersama adalah bagian-bagian dari rumah yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik SRS dan diperuntukan pemakaian bersama, seperti lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan dan lain-lain. Hak Bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah ini seperti halnya bagian bersama, juga merupakan hak bersama semua pemilik SRS dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.

Benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas tanah bersama dan diperuntukan untuk pemakaian bersama. Seperti tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan dan sebagainya.

Hak atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama masing-masing didasarkan atas luas atau nilai SRS yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemilikinya untuk pertama kali, yaitu yang disebut nilai perbandingan proposional. Selain itu sertifikat HMSRS merupakan alat bukti pemilikan SRS, sekaligus juga alat bukti pemilikan hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proposional.

b. Sistem Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya.

Pembangunan rumah susun diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah, Koprasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, dimana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara serta hak pengelolaan. Lokasi tanah tempat pembangunan ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan kota madya/kabupaten, berdasarkan rencana umum/detail tata ruang daerah yang bersangkutan.

Pembangunan Rusun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*) dan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Prinsip dasar pembangunan Rusun meliputi:

- a. Keterpaduan pembangunan Rusun dilaksanakan pemsip keterpaduan kawasan, sektor, antarpelaku, dan keterpaduan dengan system perkotaan.

- b. Efisiensi dan Efektivitas: pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.
- c. Penegakan hukum: mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.
- d. Keseimbangan dan Keberkelanjutan: mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.
- e. Partisipasi: mendorong kerja sama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan Rusun.
- f. Kesetaraan: menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk dapat menghuni rusun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.
- g. Transparansi dan Akuntabilitas: menciptakan kepercayaan timbal balik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai serta dapat mempertanggung jawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional

dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat di miliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang di lengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rusun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Memerlukan standar perencanaan Rusun sebagai dasar pembangunannya. Standar perencanaan Rusun ini diperlukan agar harga jual/sewa Rusun dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju, tanpa mengurangi asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Rusun dengan ,tata bangunan dan lingkungan kota.

c. Hak dan Kewajiban Pemilik SRS

Dalam hubungan hukum antara pemilik SRS dan pihak lain terdapat hak dan kewajiban. Hak pemilik SRS adalah sebagai berikut.

- 1) pemilik SRS berhak menghuni SRS yang dimilikinya serta menggunakan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 2) ia juga berhak menyewakan SRS yang dimilikinya kepada pihak lain, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.
- 3) Hak Milik SRS (HMSRS) dapat beralih karena Pewarisan.

- 4) Juga dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legaat.

Adapun kewajiban pemilik SRS sebagai berikut:

- 1) Para pemilik SRS atau penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut Perhimpunan penghuni. Perhimpunan Penghuni merupakan badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya. Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu badan pengelola, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengopersian peralatan yang merupakan milik bersama.
- 2) Pembiayaan kegiatan perhimpunan penghuni dan badan pengelola ditanggung bersama oleh pemilik SRS dan para penghuni, masing-masing sebesar imbalan menurut nilai perbandingan proposionalnya.
- 3) Jika jangka waktu hak atas tanah bersama berakhir, para pemilik SRS berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau hak Pakai atas bangunan yang bersangkutan.

2. Perbuatan Hukum yang Berkaitan dengan Pemilikan Satuan Rumah Susun.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan satuan rumah susun selalu dihubungkan dengan tanah di mana rumah susun itu dibangun. Karena rumah susun tidak

terlepas dari tanah maka titik tolak pengaturnya berdasarkan UU No 5 Tahun 1960, dan hal ini merupakan konsekuensi logis adanya unifikasi Hukum Tanah sejak 24 September 1960.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah atau yang disebut hak-hak perorangan atau tanah memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut.

Hak-hak perorangan atas tanah terdiri atas: hak-hak atas tanah; hak-hak jaminan atas tanah; dan hak milik atas satuan rumah susun.

Hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki. Adapun hak jaminan atas tanah memberikan kewenangan kepada kreditor untuk menjual lelang tanah yang ditunjuk sebagai jaminan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut dengan hak mendahulu dari kreditor-kreditor yang lain. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum yang baru di mana

Pemegang hak mempunyai kewenangan untuk memiliki satuan rumah susun secara individual, yang penggunaannya tidak terlepas dari hak bersama atas bagian, benda dan tanah.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah, dalam Hukum Perdata Berat termasuk dalam lingkup hukum benda karena tanah termasuk dalam pengertian benda tak bergerak. Mengenai benda, kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengaturnya

dalam Buku II. Sejak 24 September 1960 semua ketentuan Buku II sepanjang yang mengatur bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali ketentuan mengenai hipotik.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah merupakan hubungan perdata, artinya kewenangan orang/badan hukum untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut sebatas hak yang diberikan oleh Negara (dalam hal ini yang mempunyai kewenangan publik) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, orang/ badan hukum sebagai pemegang hak tidak boleh melakukan hal-hal di luar haknya.

Atas satuan rumah susun berlaku juga ketentuan tersebut karena dalam Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Jadi, walaupun satuan rumah susun hanya bangunan/ruangan dalam pemilikannya tidak terlepas dari tanahnya. Hubungan hukum antara pemilik satuan rumah susun dengan satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hubungan hukum pemilik dengan tanah bersama bahkan untuk dapat berstatus sebagai pemilik

Satuan rumah susun, orang/badan hukum harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama.

Dalam lingkup hubungan perdata (kewenangan berbuat sesuatu atas tanah), pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum (perdata) atas tanah tersebut, juga bagi pemilik satuan rumah susun, antara lain jual beli, lebih atau dijadikan jaminan utang.

3. Sistem Kepemilikan Individual Pada Rumah susun.

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat di pakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangumni/gedung bertingkat tersebut.

Dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, serta atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh

seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang di kenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/ bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas.

Pemilikan bersama yang terikat, yaitu adanya ikatan terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada.

Orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan istri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin).

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan **kondominum**.

Sesuai dengan konsep tersebut, maka Undang-Undang Rumah Susun telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Milik Atas Satuan Rumah susun yang pengertiannya adalah hak

pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.

4. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun harus memenuhi beberapa persyaratan. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), Standar pembangunan rumah susun meliputi: a. persyaratan administratif; b. persyaratan teknis; dan c. persyaratan ekologis. Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud saat ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Syarat administrasi pembangunan rumah susun diatur dalam Pasal 28 UU Rusun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: status hak tanah dan persetujuan bangunan gedung (PBG). PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.

Selanjutnya mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UU Rusun 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. Ketentuan mengenai tata bangunan dan keandalan bangunan selanjutnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaku Pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya. Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dilengkapi dengan Pertelaan. Izin rencana fungsi dan pemanfaatan tersebut menjadi bagian dalam proses PBG yang diterbitkan Bupati/Wali kota, khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus mendapatkan izin gubernur. Termasuk juga pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dapat mengakibatkan pengubahan NPP. Dalam hal terjadi pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilakukan permohonan kembali PBG.

Ketentuan lebih lanjut mengenai izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.

Terkait dengan standar pembangunan rumah susun, berdasarkan Pasal 19 PP Nomor 13 Tahun 2021 dinyatakan bahwa:

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

Mengenai persyaratan ekologis, diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 dan Pasal 38 UU Rusun. Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan. Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Status Tanah Yang Dibangun Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 17 UUU Rusun, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah: a. hak milik; b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud di atas (Ps 17), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan: a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan. Selanjutnya tanah tersebut harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- a. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Subjek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- b. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 20 Tahun dan paling lama 30 tahun yang kemudian dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun. Subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Jangka waktu hak pakai adalah selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Subjek hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengaturan mengenai hak pakai terdapat

dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

6. Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa penyelenggara pembangunan sebelum dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang telah selesai dibangun dan telah memperoleh izin layak huni, harus menyelesaikan pensertifikatan hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan rumah susun atau satuan-satuan rumah susun.

Pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan. Terkait dengan akta pemisahan disampaikan hal-hal antara lain:

- a. tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;
- b. bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989;
- c. akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Akta pemisahan ini tidak dibaruskan dibuat secara notariil;

d. akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Setelah disahkan akta pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:

- a. sertifikat hak atas tanah;
- b. izin layak huni;
- c. warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989).

Akta pemisahan dan berkas-berkas lampirannya dipergunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sejak didaftarkannya akta pemisahan, maka terjadi pemisahan atas satuan-satuan yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah yang disebut hak milik atas satuan rumah susun dengan dibuatkannya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun).

Terhadap hak milik atas satuan rumah susun yang telah dibukukan dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, yang terdiri atas:

- a. salinan buku tanah dan salinan surat ukur hak atas tanah bersama;
- b. gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan yang kesemuanya dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun di mana sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang baru dan terbit setelah rumah yang bersangkutan dibeli. Jadi, perbedaannya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya, yaitu:

- 1) pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun;
- 2) pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka sertifikat hak atas tanah bersama harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

7. Pemilikan Sarusun.

Setelah sertifikat hak milik atas satuan rumah susunnya terbit, penyelenggara pembangunan baru dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan satuan rumah susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Subjek hukum disini dapat perseorangan atau badan hukum.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedang hak pakai dapat dipunyai juga oleh orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Dengan adanya ketentuan tersebut maka dengan sendirinya yang boleh membeli satuan rumah susun juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan.

Penjualan satuan rumah susun harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Karena pemindahan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT.

Kemudian dilakukan pendaftaran pemindahan hak milik atas satuan rumah susun itu di Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat, berupa pencatatan dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun itu. Kemudian sertifikat tersebut diserahkan kepada pemilik yang baru.

Selain dengan cara pemindahan hak seperti jual beli hak milik atas satuan rumah susun juga dapat beralih dengan cara pewarisan. Pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun. Karena hukum dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun. Karena terjadinya karena hukum, maka peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta PPAT. Pendaftaran peralihan hak cukup dilakukan berdasarkan surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun dan surat wasiat atau surat keterangan waris.

Dalam hal terjadinya pemindahan hak secara lelang eksekusi tidak diperlukan PPAT, melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan lelangnya, diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

Sebagai bukti kepemilikan satuan rumah susun adalah sertifikat Hak Milik adalah merupakan tanda bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun terdiri atas:

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan. Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
- c. Peta Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Oleh karena itulah, dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah, sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak, Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada

pembangunan rumah susun. Sebagai tanda bukti pemilikan atas satuan rumah susun, kepada pemiliknya diberikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut dimulai dari tahap Pembebasan/Pengadaan Tanah Bersama sam-pai tahap akhir yakni Pendaftaran di PPAT. Apabila ingin melakukan peralihan haknya, maka terlebih dahulu harus dilakukan prosesnya di PPAT berdasarkan lokasi rumah susun yang bersangkutan.

Tujuan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun. Namun dalam praktiknya proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membutuhkan waktu yang cukup lama dan prosedur yang rumit karena kurangnya informasi yang diberikan kepada masyarakat luas dari pihak Penyelenggara Pembangunan. Mengingat permasalahan yang dihadapi dewasa ini berkaitan dengan masalah rumah susun yang berkembang dengan cepat, maka salah satu alternatifnya adalah harus adanya sanksi dan tindakan yang tegas dari pemerintah yang berwenang terhadap para pihak yang lalai dalam kepengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

8. Tinjauan tentang Rumah Susun Sederhana Sewa

a. Pengertian Rusunawa

Rusunawa adalah singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan bertingkat yang

dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki WC dan dapur yang menyatu, dengan cara membayar sewa tiap bulannya kepada pengelolanya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Pasal 1 Angka 1, menyatakan bahwa :

“Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Dalam Pasal 1 Angka 2, menyatakan bahwa : “Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Rusunawa ini merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tetap, dan dapat dihuni dan sewa secara harian maupun bulanan. Dapat juga dikatakan bahwa Rumah Susun Sederhana Sewa

(Rusunawa) adalah merupakan rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu misalnya para mahasiswa, pekerja temporer dan lain lainnya.

Batasan Definisi Rumah Susun Sederhana Sewa dan Alasan-Alasan Mengapa Disebut Rumah Susun Sederhana Sewa Terdapat beberapa bangunan dengan tipe dan fungsi sejenis dengan rumah susun sederhana sewa (rusunawa), oleh karena itu perlu dijelaskan mengenai batasan pemahaman antara rusunawa dengan bangunan lain yang memiliki fungsi yang sama, yaitu sebagai bangunan hunian (Subagijo, 1995:18).

Dikumpulkan dari berbagai sumber, yang menjadi batasan tersendiri dalam pemahaman rumah susun sederhana sekaligus yang membedakannya dengan bangunan-bangunan lain dengan fungsi yang sama adalah :

- 1) Rumah susun sederhana adalah proyek yang dibangun oleh pemerintah, dikelola oleh pemerintah, melibatkan dana dari pemerintah.
- 2) Konsep kepemilikan rusunawa adalah properti milik pemerintah, yakni melalui BUMN atau BUMD kepada masyarakat, unit bangunan ini disewakan dan tidak boleh diperjualbelikan.
- 3) Biaya sewa murah, pada tahun 2015 berkisar antara Rp 100.000- Rp 800.000 per bulan.

- 4) Yang boleh menjadi penghuni adalah kelompok masyarakat tertentu, yakni masyarakat berpenghasilan rendah dan harus dilengkapi dengan berbagai surat kependudukan yang sah.
- 5) Ketika penghuni menyewa unit rusun, maka penghuni hanya mendapat kamar kosong, sehingga calon penghuni harus membawa perlengkapan rumah tangga sendiri. Dikarenakan masih banyaknya rusunawa yang belum dihuni karena tidak adanya meubeleir, maka sejak tahun 2015 Kementerian PUPR membuat kebijakan pembangunan rusunawa dilengkapi dengan meubeleir.
- 6) Karakteristik penghuni rumah rumah susun sangat beragam.
- 7) Tampilan bangunan dan kualitas bahan bangunan rumah susun adalah kelas menengah, tidak ada tampilan yang mewah.

Sementara itu, dilihat sebab-sebab mengapa bangunan seperti ini disebut rumah susun sederhana sewa sekaligus juga membedakannya dari fasilitas rumah susun lainnya, seperti tertuang dalam UU No. 20 tahun 2011, tentang Rumah Susun dan Permen PU Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi adalah:

- 1) Rumah susun disebut sederhana karena biaya pembangunan, pengelolaan dan pemeliharannya bersumber dari dana APBN/APBD, sehingga mengakibatkan biaya sewa menjadi murah karena

disubsidi oleh, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

- 2) Disebut rumah susun sederhana sewa karena berdiri di atas lahan pemerintah, bukan di atas lahan masyarakat secara personal /kelompok maupun swasta, oleh karena itu, status kepemilikan adalah milik pemerintah pusat/daerah dan status yang bisa digunakan bagi penghuni adalah sewa.
- 3) Disebut rumah susun sederhana sewa karena biaya sewa yang dibebankan kepada masyarakat sangat murah, dikarenakan masyarakat yang dijadikan sasaran calon penghuni adalah masyarakat berpenghasilan rendah.
- 4) Disebut rumah susun sederhana karena, baik kualitas bahan bangunan maupun tampilan bangunan sangat sederhana, bukan kualitas bahan bangunan kelas I dan bukan tampilan bangunan yang mewah dan banyak ornamen.

b. Kelompok Sasaran

Kelompok yang menjadi sasaran sebagai penerima manfaat pembangunan rusunawa, meliputi:

- 1) Rusunawa sebagai Strategi Penataan Permukiman Kumuh.

Permukiman kumuh bisa diatasi dengan perencanaan kawasan dan implementasi yang terintegrasi dengan hunian vertikal sebagai salah satu solusinya. Kelangkaan lahan serta tingginya harga lahan di perkotaan telah mengisyaratkan pemangku kepentingan khususnya pemerintah, masyarakat dan

swasta untuk mulai mempertimbangkan konsepsi hunian vertikal sebagai upaya efisiensi lahan yang juga akan berdampak pada penurunan biaya hidup masyarakat serta penghematan energi terutama dikaitkan dengan pembelanjaan di bidang transportasi.

Rusunawa sebagai salah satu strategi penataan permukiman kumuh perkotaan membawa beberapa implikasi positif antara lain:

- a) Membantu mengatasi permasalahan permukiman kumuh perkotaan dengan penerapan urban renewal atau peremajaan kota.
- b) Sebagai bentuk keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum atau tidak mampu menghuni rumah milik.
- c) Menjamin kepastian dan keamanan tinggal (*secure tenure*) terutama bagi komunitas yang semula menghuni lingkungan dan atau kawasan ilegal.
- d) Penggunaan lahan yang efisien akan berdampak pada pelestarian lingkungan karena memperluas daerah resapan air dan Ruang Terbuka Hijau (RTH), serta memberikan ruang/lahan untuk fungsi-fungsi sosial yang bermanfaat bagi kehidupan dan kesejahteraan komunitas yang tinggal di lingkungan tersebut.
- e) Teknik pembangunan fisik rusunawa telah dikembangkan (diantaranya dengan sistem prototype dan sistem terkini) yang mempercepat proses konstruksi yang dapat diandalkan dalam efisiensi waktu, pengatasan permasalahan runtuh dan tahan gempa.

- f) Bentuk bangunan vertikal menekankan pada efisiensi pemanfaatan lahan.
- g) Konsentrasi hunian yang terpusat menciptakan efisiensi dalam investasi dan pemeliharaan infrastruktur perkotaan.
- h) Radius pencapaian yang relatif dekat dengan pusat kota akan mengurangi pemborosan biaya hidup keluarga dan penghematan energi berkaitan dengan transportasi.

Beberapa hal yang menjadi ketentuan spesifikasi teknis bangunan rusunawa adalah sebagai berikut :

- a) Bangunan vertikal berlantai 5 (lima), sebuah bangunan vertikal masih diijinkan tanpa elevator.
- b) Satuan bangunan yang disebut twin blok yang memuat 48 unit sarusun setiap bloknya atau 96 unit sarusun. Setiap twin block ditambah 3 (tiga) unit hunian yang diletakkan di ground floor bagi warga penderita cacat.
- c) Prasarana dan sarana dalam bangunan, lingkungan dan atau kawasan disediakan sesuai dengan persyaratan yang mempertimbangkan jumlah pemakai dan intensitas pemakainya.
- d) Dilaksanakan melalui desain prototype yang dikembangkan dan masih memungkinkan adanya sentuhan arsitektur lokal dan adaptasi kondisi lokal lainnya yang tidak banyak berpengaruh terhadap garis kebijakan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

- e) Luasan unit satuan rusun adalah 24 m² dilengkapi dengan pantry dan kamar mandi dan WC.
- f) Persyaratan bangunan termasuk penyediaan instalasi–instalasi dalam bangunan dipenuhi sesuai peraturan yang ada.
- g) Menggunakan sistem precast sesuai dengan persyaratan–persyaratan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

2) Rusunawa TNI/ POLRI

Maksud dan tujuan pembangunan rusunawa di kalangan TNI/ POLRI adalah untuk memenuhi kebutuhan tentang perumahan dinas anggota TNI/ POLRI, juga meningkatkan kesejahteraan anggota TNI/ POLRI khususnya ditingkat Bintara secara selektif, sekaligus dalam rangka mendukung tugas-tugas operasional yang memerlukan kecepatan gerak dan ketuhan satuan. Khususnya di kawasan perkotaan, kebutuhan fasilitas maupun pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) merupakan salah satu penyelesaian atau alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi anggota TNI/ POLRI.

Ditinjau dari kedinasan dan efisiensi waktu, kecepatan anggota TNI/ POLRI dari rumah/tempat tinggal rusunawa menuju tempat bertugas akan berdampak positif terhadap pelayanan TNI/ POLRI kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dan pelayanan secara cepat, hal ini selaras dengan kebijakan

dan strategi POLRI untuk peningkatan kecepatan dan kehadiran anggota POLRI dalam pemberian bantuan kepada masyarakat. Dengan program Pemerintah, POLRI telah didukung dengan sejumlah fasilitas rumah dinas/asrama POLRI yang telah dimanfaatkan oleh anggota POLRI/PNS beserta keluarganya. Tetapi jika ditinjau dari jumlah tempat hunian, kondisi rumah dinas, sistem pengelolaan dan pengaturan penghuniannya masih belum dapat mendukung secara optimal dalam pelaksanaan tugas dan kesejahteraan anggota POLRI/PNS. Masih ada beberapa anggota POLRI/PNS yang mengontrak/menyewa rumah karena menunggu giliran untuk mendapatkan fasilitas rumah dinas/asrama/rusunawa. Untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah dinas POLRI dan sekaligus untuk meningkatkan kesejahteraan anggota POLRI khususnya di tingkat Bintara dan Tamtama beserta keluarganya diselenggarakan secara selektif, sekaligus dalam rangka mendukung tugas-tugas operasional yang memerlukan kecepatan gerak dan keutuhan satuan.

3) Rusunawa Pekerja

Rumah susun pekerja adalah termasuk rumah susun hunian yang dibangun untuk kebutuhan para pekerja dan bersifat non-komersial. Biasanya rusun pekerja ini dibangun di lokasi dekat dengan daerah di mana mereka bekerja. Dalam rusunawa pekerja ini tidak mengutamakan adanya ruang bersama dalam masing-masing lantai dan kelengkapan fasilitas umum

disediakan secara kondisional. Kelengkapan fasilitas pelayanan umum dalam skala yang kecil. Kelengkapan sarana dan prasarana disediakan hanya untuk memberikan kesejahteraan pekerjanya, sehingga kelengkapan sarana dan prasarana yang diberikan dalam lingkup yang kecil, yang hanya untuk memenuhi kebutuhan perorangan. Begitu juga kelengkapan dalam ruangan rusunawa pekerja hanya memberikan kenyamanan bagi masing-masing pekerja.

Rusunawa Lembaga Pendidikan Berasrama Lembaga pendidikan berasrama adalah penyelenggara pendidikan menengah yang berbentuk pendidikan umum, kejuruan dan/atau keagamaan atau pendidikan terpadu (pendidikan umum dengan pendidikan agama, atau pendidikan umum dengan pendidikan kejuruan atau pendidikan agama dengan pendidikan kejuruan) yang dalam proses pembelajarannya mewajibkan peserta didiknya untuk tinggal di asrama. Dengan demikian asrama berupa Rusunawa yang diperuntukkan bagi mahasiswa/siswa/santri. Sedangkan hunian adalah Rusunawa yang diperuntukkan bagi tenaga pendidik dan/atau kependidikan.

Bantuan Pembangunan Rusunawa dimaksudkan untuk memberikan fasilitasi bantuan fisik bangunan Rusunawa sehingga mendorong lembaga pendidikan tinggi dan/atau lembaga pendidikan berasrama untuk memenuhi kebutuhan asrama bagi mahasiswa/siswa/santri dan hunian bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan dan bertujuan sebagai

pedoman bagi Pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggara pendidikan dalam mengajukan usulan bantuan pembangunan Rusunawa. Ruang lingkup bantuan pembangunan rusunawa dalam bentuk pembangunan rusunawa adalah :

- a) Penyediaan asrama bagi mahasiswa/siswa/santri;
- b) Penyediaan hunian bagi pendidik dan atau tenaga kependidikan;
- c) Peningkatan kualitas asrama bagi mahasiswa siswa/santri dan hunian bagi pendidik dan/ atau tenaga kependidikan

Bantuan pembangunan baru adalah berupa asrama bagi mahasiswa/siswa/ santri khususnya untuk tahun ajaran pertama serta hunian bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan untuk jangka waktu menghuni selama 5 tahun. Sedangkan rehabilitasi adalah berupa perbaikan asrama. Rusunawa untuk asrama adalah diperuntukkan bagi mahasiswa/siswa/santri yang lajang, sedangkan rusunawa hunian diperuntukkan bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan yang lajang dan/atau keluarga.

B. Kajian Terhadap Asas Yang Terkait Penyusunan Norma

Asas-asas hukum (*rechtsbeginselen*) adalah dasar-dasar yang menjadi sumber pandangan hidup, kesadaran, cita-cita hukum dari masyarakat. Hans Kelsen menyebutnya *Ursprungsnorm* atau *Grundnorm*. *Ursprung* artinya asal atau asli. Sedangkan *Grundnorm* adalah norma dasar atau kaedah dasar (Amiroeddin Syarif, 1997 : 8).

Dalam penyusunan Naskah Akademik tentang rancangan Peraturan Daerah, maka harus berpedoman dengan desain pemerintahan daerah yang telah dirumuskan dalam UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas:

1. Asas kepastian hukum;
2. Asas tertib penyelenggara negara;
3. Asas kepentingan umum;
4. Asas keterbukaan;
5. Asas proporsionalitas;
6. Asas profesional;
7. Asas akuntabilitas;
8. Asas efisien; dan
9. Asas afektifitas.

Dalam menyelenggarakan pemerintahan, Pemerintah menggunakan asas desentralisasi, tugas pembantuan, dan dekonsentrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam menyelenggarakan pemerintahan daerah, pemerintahan daerah menggunakan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dalam desain pembuatan peraturan perundang-undangan di tingkat daerah maka harus juga memperhatikan ketentuan Pasal 5 UU No 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyebutkan Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

1. kejelasan tujuan;
2. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
3. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
4. dapat dilaksanakan;
5. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
6. kejelasan rumusan; dan
7. keterbukaan.

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan juga harus mencerminkan asas sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 6 UU No 12 Tahun 2011 yaitu asas:

1. pengayoman;
2. kemanusiaan;
3. kebangsaan;
4. kekeluargaan;
5. kenusantaraan;
6. bhinneka tunggal ika;
7. keadilan;
8. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
9. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
10. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Rumah Susun, Kondisi yang ada serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat

1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Temanggung

Kabupaten Temanggung terletak di Provinsi Jawa Tengah dan secara geografis tidak berbatasan langsung dengan wilayah laut. Kabupaten Temanggung terdiri atas 20 Kecamatan, 266 desa dan 23 kelurahan. Secara Administrasi, Temanggung adalah sebuah kabupaten

yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, yang terdiri dari 20 kecamatan, 266 desa, dan 23 kelurahan. Dua puluh kecamatan di Kabupaten Temanggung adalah Tretep, Temanggung, Kranggan, Selopampang, Pringsurat, Bejen, Kedu, Bulu, Tlogomulyo, Wonoboyo, Gemawang, Tembarak, Parakan, Jumo, Kledung, Kaloran, Kandangan, Ngadirejo, Bansari, Candiroto.

Secara astronomis Kabupaten Temanggung terletak di antara $110^{\circ}23'$ - $110^{\circ}46'30''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}14'$ - $7^{\circ}32'35''$ Lintang Selatan. Wilayah kabupaten Temanggung berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara : Kabupaten Kendal dan Kabupaten Semarang.
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Magelang.
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Magelang.
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Wonosobo.

Secara klimatologis, Kabupaten Temanggung berada di sekitar garis Katulistiwa, maka seperti Kabupaten-kabupaten lainnya di Jawa Tengah yang mempunyai perubahan iklim sebanyak dua jenis setiap tahunnya yakni musim kemarau dan musim penghujan. Bulan September – April merupakan musim penghujan, sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan Mei–Agustus. Namun akhir-akhir ini dengan perubahan anomali cuaca maka siklus hujan menjadi tidak menentu. Jumlah hari hujan di Kabupaten Temanggung adalah 111 hari hujan pada tahun 2019 dengan rata-rata curah hujan sebanyak 331 mm.

2. Gambaran Keberadaan Rumah Susun di Kabupaten Temanggung

Sebagaimana diketahui 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. Untuk memenuhi hak tersebut maka negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu bentuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan.

Berdasarkan data yang ada angka Backlog di Kabupaten Temanggung relatif tinggi. Data Backlog di Kabupaten Temanggung adalah sebagai berikut:

Tabel: Backlog Rumah Di Kabupaten Temanggung Tahun 2013-2017

No	Uraian	TAHUN				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Jumlah KK	n.a	n.a	253.878	252.922	256.127
2	Jumlah Rumah	193.098	194.116	195.368	196.385	198785
3	Jumlah KK yang Tidak Memiliki Rumah	n.a	n.a	58.210	56537	57.342

--	--	--	--	--	--	--

Sumber: DPUPKP Kabupaten Temanggung Tahun 2018 (RPJMD)

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. Dari sisi Pemanfaatan atau fungsinya Rumah Susun dibedakan menjadi: Rumah Susun fungsi Hunian dan Rumah Susun Campuran. Sedangkan berdasarkan penyelenggaraannya, Rumah susun dibedakan menjadi 4 (empat) jenis yaitu: Rumah Susun umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial.

Dari sisi pengertian keempat rumah susun tersebut adalah:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
- c. 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; dan

- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Di Kabupaten Temanggung saat ini telah berdiri 6 Rumah Susun Umum yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Temanggung. Keenam Rusun tersebut meliputi:

- a. Rusunawa Manggong Kecamatan Ngadirejo Temanggung;
- b. Rusunawa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Temanggung;
- c. Rusunawa Parakan Wetan Kecamatan Parakan Temanggung;
- d. Rusunawa Kertosari Kecamatan Temanggung Kab Temanggung;
- e. Rusunawa Kranggan I Kecamatan Kranggan Temanggung;
- f. Rusunawa Kranggan II Kecamatan Kranggan Temanggung;

Tabel" Daftar Penghuni Rusunawa Di Kabupaten Temanggung
Bulan Oktober 2022

No.	Rusunawa	Tahun Pembangunan	Luas (m ²)	Jumlah Kamar	Terhuni	Kosong
1	Kranggan I	2013	17.230	99	67	32
2	Kertosari	2014	3.630	50	37	13
3	Parakan Kauman	2014	4.760	99	84	15

4	Parakan Wetan	2016	4.100	114	47	67
5	Manggong	2018	14.949	42	36	6
6	Kranggan II	2019	17.230	42	-	42
Total			61.899	446	271	175

Sumber : UPT Rusunawa DPRKPLH Temanggung 2022

Kegiatan dan program yang diselenggarakan dalam rangka pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Temanggung saat ini adalah:

- a. Program Pengembangan Perumahan;
- b. Kegiatan Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Umum dan/ atau Rumah Khusus;
- c. Sub Kegiatan Penatausahaan Pemanfatan Rumah Susun Umum dan/ atau Rumah Khusus;

Tabel: Daftar Penghuni Rusunawa Di Kabupaten Temanggung Bulan Oktober 2022

No.	Rusunawa	Tahun Pembangunan	Luas (m ²)	Jumlah Kamar	Terhuni	Kosong
1	Kranggan I	2013	17.230	99	67	32
2	Kertosari	2014	3.630	50	37	13
3	Parakan Kauman	2014	4.760	99	84	15

4	Parakan Wetan	2016	4.100	114	47	67
5	Manggong	2018	14.949	42	36	6
6	Kranggan II	2019	17.230	42	-	42
Total			61.899	446	271	175

Sumber : UPT Rusunawa DPRKPLH Temanggung 2022

Menyangkut kelembagaan (Perangkat Daerah) terkait dalam pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Temanggung, sesuai dengan Peraturan Bupati Temanggung Nomor 110 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Dan Tata Kerja. Perangkat Daerah Kabupaten Temanggung, khususnya Pada Paragraf 4 Pasal 15 ayat (1) huruf g adalah Unit Pelaksana Teknis (UPT). Selanjutnya pada ayat (5) dinyatakan: bahwa UPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masing-masing dipimpin oleh seorang Kepala UPT yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas melalui Sekretaris dan berkoordinasi dengan Kepala Bidang. Sesuai lampiran VIII Perbub Nomor 110 Tahun 2021 Tentang Bagan Susunan Organisasi Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup bahwa UPT di bawah Kepala Dinas.

Dalam pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Temanggung telah ada regulasi daerah/kebijakan Pemerintah Kabupaten Temanggung terkait pengelolaan Rusunawa. Regulasi tersebut berupa:

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa; dan
- b. Peraturan Bupati Temanggung Nomor 41 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Harapannya pengelolaan Rusunawa yang ada mampu memberikan kontribusi pendapatan bagi Daerah. Dari pengelolaan Rusunawa tersebut untuk sementara Belum dimasukkan karena Perda tentang Tarifnya belum selesai dan belum di sahkan oleh DPRD Kabupaten Temanggung.

Sedangkan untuk dukungan Anggaran Tahun 2022 dan 2023 belum ada Alokasi APBD Kabupaten Temanggung. Untuk sementara masih menggunakan Iuran Operasional Warga Rusun untuk membiayai Kegiatan Operasional yang ada di Rusunawa Kabupaten Temanggung.

a.

3. Permasalahan Yang Dihadapi dalam Pengaturan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Kabupaten Temanggung

Dalam perspektif penyelenggaraan administrasi pemerintahan, terdapat 5 (lima) fungsi pemerintahan yang melekat pada satuan pemerintahan. Kelima fungsi tersebut adalah: fungsi pengaturan, fungsi pembangunan, fungsi pelayanan, fungsi pemberdayaan dan fungsi perlindungan.

Keberadaan Rumah Susun di Kabupaten Temanggung, nampaknya akan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan hunian di satu sisi dan keterbatasan ketersediaan lahan di sisi yang lain. Dalam rangka melaksanakan fungsi pengaturan dan pelayanan diperlukan payung hukum atau regulasi daerah dalam penyelenggaraan Rumah Susun.

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Saat ini terkait Rusunawa di Kabupaten Temanggung diatur anatar lain dalam Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (LD Kab Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, TLD Kab Temanggung Nomor 70). Peraturan Daerah ini sesuai sistematikannya terdiri atas 11 bab dan 29 Pasal.

Pertimbangan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah: *bahwa*, dalam rumah tinggal mrp keb dasar mns yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga sebagai salah satu upaya membangun manusai Indonesia

seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif; dan bahwa, dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR, maka Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah perlu pengaturan agar dapat dioperasionalkan secara berdaya guna dan berhasil guna.

Berdasarkan analisis atas keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa disimpulkan sebagai berikut:

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dibentuk berdasarkan pada: 1) Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa; 2) Permen PUPR Nomor 18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rusuna Yang Dibiayai APBN dan APBD; 3) Permen PUPR Nomor 21 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sewa. Permen PUPR 14/2007, dicabut & dinyatakan tidak berlaku oleh Permen PUPR No. 25/PRT/M/2017 Tahun 2017 tentang Pedoman Umum Pengawasan Intern di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Permen PUPR No. 25/PRT/M/2017 Tahun 2017 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Permen PUPR 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pambungan dan Pengelolaan Rusun. Permen PUPR 1/PRT/M/2018 ini diubah dg

Permen PUPR Nomor 19/PRT/2019. Akhirnya Permen PUPR Nomor 1/PRT/M/2018, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Permen PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan dan Penyediaan Rumah Khusus.

- b. substansi pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa saat ini terdapat inkonsistensi dengan spirit pengaturan terkait Rusun dari Pemerintah cq. Kementerian PUPR, sehingga keberadaan Perda tidak/belum bisa menjawab persoalan dan Kebutuhan hukum masyarakat di daerah;
- c. pasca diundangkannya Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017, Pemerintah mengundang beberapa Peraturan perundang-undangan, yang berimplikasi pada keberadaan Perda tersebut antara lain:
 - 1) UU Nomor 11 Tahun 2020, yang mengubah beberapa Peraturan perundang-undangan antara lain: a. UU Nomor 28 Tahun 2002; UU Nomor 1 Tahun 2011; UU Nomor 20 Tahun 2011; UU Nomor 2 Tahun 2012; dan UU Nomor 23 Tahun 2014;
 - 2) PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan;
 - 3) PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- 4) PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- 5) Permen PUPR Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rusun (yang diubah dengan Permen PUPR 19/PRT/2019); dan
- 6) Permen PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan dan Penyediaan Rumah Khusus;

Berdasarkan hal tersebut maka keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan penyesuaian, baik menyangkut materi/substansi dan Legal Draftingnya .

Di samping persoalan regulasi tersebut di atas, terdapat isu-isu dan permasalahan lokal (daerah) terkait dengan pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Temanggung, yaitu:

a. Isu – Isu Rusunawa

- Perkembangan Penduduk di Kabupaten Temanggung yang semakin meningkat;
- Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat pada umumnya dan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- Semakin Padatnya penduduk di Kabupaten Temanggung sehingga perlu ada solusi Hunian yang berbasis Rumah Susun;

b. Permasalahan Lokal :

- Bahwa penyusunan dan pembahasan Peraturan Daerah Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) masih dalam proses di DPRD Kabupaten Temanggung;
- Permasalahan Penghunian juga terkendala dengan aturan yang belum seluruhnya terselesaikan;
- Permasalahan Bangunan Rusunawa yang memerlukan Perawatan dan Perbaikan dengan kondisi yang tidak ada anggaran Perawatan dan Perbaikan Yang memadai;
- Permasalahan lain yang berhubungan dengan warga rusunawa yang telah menghuni / yang melebihi masa hunian yaitu 3 Tahun + 1 Tahun;
- Permasalahan lain yang berhubungan dengan Kependudukan dan Masalah Sosial lainnya;

D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang akan diatur dalam Peraturan Daerah terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah.

Perkembangan jumlah penduduk dan dinamika pembangunan daerah membutuhkan penyediaan layanan

primer dan sekunder. Salah satunya adalah menyangkut tempat tinggal layak. Keinginan dan meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan mendorong pemerintah untuk menyediakan tempat hunian yang layak.

Kebijakan untuk mewujudkan tempat tinggal yang layak melalui program pembangunan rumah susun umum menjadi penting berdasarkan pertimbangan:

1. terjadinya penambahan penduduk yang lebih pesat dibanding kemampuan Pemerintah di dalam menyediakan hunian serta layanan primer lainnya.
2. tumbuhnya kawasan permukiman yang Kurang Layak Huni, bahkan (kadang) cenderung berkembang menjadi kumuh dan tidak sesuai lagi dengan standard lingkungan permukiman yang sehat.
3. tingkat primacy (*dominasi*) yang tinggi, penguasaan lahan oleh sekelompok penduduk secara tidak legal juga cukup tinggi, bahkan kadang tidak sesuai dengan peruntukan dalam Rencana Tata Ruang.

Pengaturan mengenai Rumah Susun dalam sebuah Peraturan Daerah diharapkan akan menjadi payung hukum (kebijakan) daerah dalam penyelenggaraan rumah susun di daerah. Hukum sering dianggap sebagai alat rekayasa sosial (*social engineering*) yang bertujuan mengubah masyarakat ke arah yang diinginkan.

Berpijak dari konsep tersebut, maka mestinya peraturan daerah tentang Rumah Susun akan berfungsi:

1. sebagai instrumen kebijakan untuk melaksanakan urusan pemerintahan dalam rangka perwujudan otonomi daerah

- dan tugas pembantuan sebagaimana diamanatkan UUD 1945 dan Undang-undang Pemerintahan Daerah;
2. sebagai peraturan yang melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
 3. sebagai penampung nilai-nilai lokal dan penyalur aspirasi masyarakat di daerah terkait dengan rumah susun;
 4. sebagai instrumen atau sarana pembangunan dalam meningkatkan kesejahteraan daerah.

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Dalam konteks tersebut di atas, maka implikasi dari penerapan dari Peraturan daerah ini adalah terwujudnya regulasi daerah yang akan menjadi payung bagi daerah dalam melaksanakan kewenangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman khususnya terkait penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa di daerah serta kewenangan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di samping itu, dengan pengaturan ini maka menjadi payung hukum bagi pemerintah daerah dalam melakukan penyelenggaraan Rumah Susun Umum Sederhana dengan pola sewa di Kabupaten Temanggung.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT

Suatu perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Terkait dengan hal ini beberapa hal berdasarkan asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dapat diperinci hal-hal sebagai berikut.

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Asas tersebut penting untuk diatati. Tidak ditaatinya asas tersebut akan menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dari sistem perundang-undangan. Bahkan dapat menimbulkan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *lex superior derogat lex atheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah;
2. Asas *lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. Asas *lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. Asas *delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana memiliki relevansi dengan substansi beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, yang antara lain sebagaimana diuraikan di bawah ini.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam UUD 1945 ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pemerintahan daerah dan pembentukan peraturan daerah sebagai berikut.

Pasal 18 ayat (5) dan (6) menyebutkan bahwa:

- (5) *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.*
- (6) *Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.*

Pasal tersebut mengandung maksud bahwa pemerintahan daerah menjalankan otonomi yaitu kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan kecuali urusan yang memang menjadi urusan pemerintah. Izin gangguan merupakan urusan yang menjadi kewenangan kepala daerah kabupaten/kota. Selanjutnya dalam rangka mengatur tersebut maka Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa: *"bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan dikuasai oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"*.

Pasal tersebut memberikan amanat agar bumi, air, dan kekayaan alam yang lain harus dikelola sedemikian rupa untuk kemakmuran rakyat, baik generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

2. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.
Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik

sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11.

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara,
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat

II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Pasal 16.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
 - a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17.

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh

Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

3. Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya,

yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Dalam UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian dicabut dan diganti dengan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya beberapa ketentuan dalam UU ini yang memiliki relevansi dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

Pasal 1 butir 1:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 2:

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II

OBJEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - i. Hak Milik;
 - j. Hak Guna Usaha;
 - k. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak

Tanggungannya yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN LINGKUP

Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan bangunan 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.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Pertama
Umum
Pasal 7

- a. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- b. Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
- c. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- d. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung
Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung;sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

- (3) Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (4) Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

5. Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

Pasal 18

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan

- i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 21

- (1) Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - a. rumah komersial;
 - b. rumah umum;
 - c. rumah swadaya;
 - d. rumah khusus; dan
 - e. rumah negara.
- (2) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- (3) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- (4) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
- (5) Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- (6) Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (7) Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- (8) Rumah khusus dan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Pasal 22

- (1) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan.
- (2) Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.

- (3) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Pasal 6

(1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau

- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.
- (2) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 14:

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

7. Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

BAB III
PEMBINAAN
Pasal 5

- (3) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
- (4) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 6

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 7

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) 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 sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional di bidang rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan pada tingkat nasional menjadi pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan pembangunan rumah susun pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

Pasal 8

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:

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

Pasal 9

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 10

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun secara nasional untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. koordinasi penyelenggaraan rumah susun;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur, dan kriteria;
 - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
 - e. pendidikan dan pelatihan;
 - f. penelitian dan pengembangan;
 - g. pengembangan sistem dan layanan informasi dan komunikasi; dan
 - h. pemberdayaan pemangku kepentingan rumah susun.
- (2) Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
- (3) Pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan tujuan:
 - a. mendorong pembangunan rumah susun dengan memanfaatkan teknik dan teknologi, bahan bangunan, rekayasa konstruksi, dan rancang bangun yang tepat-guna serta mempertimbangkan kearifan lokal dan keserasian lingkungan yang aman bagi kesehatan;
 - b. mendorong pembangunan rumah susun yang mampu menggerakkan industri perumahan nasional dan memaksimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, termasuk teknologi tahan gempa;
 - c. mendorong terwujudnya hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat sebagai sarana pembinaan keluarga; dan
 - d. mendorong pewujudan dan pelestarian nilai-nilai wawasan nusantara atau budaya nasional dalam pembangunan rumah susun.

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IV

PERENCANAAN

Pasal 13

- (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 kabupaten/kota.
 - (4) Dalam hal daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, gubernur atau bupati/walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
 - (5) Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 14

- (1) 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.
- (2) Pedoman perencanaan pembangunan rumah susun diatur dengan peraturan Menteri.

BAB V

PEMBANGUNAN

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.

- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Pasal 17

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Pasal 18

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya 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) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Pembangunan

Pasal 23

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

Pasal 24

Standar pembangunan rumah susun meliputi:

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

Pasal 25

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

Pasal 26

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.

- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota.
- (5) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan oleh Gubernur.

Pasal 27

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun serta gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26 diatur dengan peraturan pemerintah.

Persyaratan Administratif

Pasal 28

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:

- a. status hak atas tanah; dan
- b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Persyaratan Teknis

Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun 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 36

Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan Ekologis

Pasal 37

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 38

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan

analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 39

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur.
- (3) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- (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 diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan

- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Pasal 43

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
- a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 44

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
- a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

BAB VI

PENGUSAHAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu

Penguasaan Sarusun

Pasal 45

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.

- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
- (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
- (8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pemilikan Sarusun

Pasal 46

- (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 47

- (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 kabupaten/kota.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 48

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 50

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. hunian; atau

b. campuran.

Pasal 51

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

Bagian Keempat

Pemanfaatan Sarusun

Pasal 52

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

Pasal 53

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

Pasal 54

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

- (5) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 55

- (1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

BAB VII

PENGELOLAAN

Pasal 56

- (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) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.
- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

Pasal 58

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 59

- (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 sarusun 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.

Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.

BAB X

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Badan Pelaksana

Pasal 72

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana.
- (2) Penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan;
 - b. menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
 - c. menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
 - d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.

- (3) Badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai fungsi pelaksanaan pembangunan, pengalihan kepemilikan, dan distribusi rumah susun umum dan rumah susun khusus secara terkoordinasi dan terintegrasi.
- (4) Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), badan pelaksana bertugas:
 - a. melaksanakan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - b. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - d. memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - e. memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus;
 - f. melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan
 - g. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai penugasan atau pembentukan badan pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 74

- (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 undang-undang ini.

Pasal 75

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 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 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 77

- (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 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI

TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 79

- (1) Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas dan wewenang.
- (2) Tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangan masing-masing.

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 82

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Bagian ketiga

Wewenang

Paragraf 3

Pemerintah Kabupaten/Kota

Pasal 85

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

Bagian Keempat

Bantuan dan Kemudahan

Pasal 86

Pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR.

Pasal 87

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun negara.
- (2) Tanggung jawab dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya.

Pasal 88

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

kemudahan kepada MBR diatur dalam peraturan pemerintah.

BAB XII HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu

Hak

Pasal 89

- (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 pada tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun, baik pada tingkat nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota;
 - e. membangun rumah susun;
 - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
 - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
 - h. mengupayakan kerja sama antarlembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
 - i. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua

Kewajiban

Pasal 90

- (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 89 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
 - (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIII

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 91

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Pendanaan

Pasal 92

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 93

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 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.

Bagian Ketiga

Sistem Pembiayaan

Pasal 94

- (1) Pemerintah dan/atau 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. pengeralihan 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 95

Pemanfaatan sumber biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV

PERAN MASYARAKAT

Pasal 96

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau

- e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Menteri.

8. Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dalam UU ini terdapat ketentuan yang relevan dengan pengaturan rumah susun antara lain sebagai berikut.

BAB III

POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 6

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

BAB IV

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;

- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Pasal 11

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Pasal 12

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa:

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selanjutnya dalam butir 5, 6 dan 19 disebutkan bahwa:

Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat (butir 5);

Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (butir 6);

Aset Desa adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (butir 19).

Terkait dengan pengaturan mengenai penyelenggaraan urusan pemerintahan ini beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 dikemukakan dalam tulisan ini yaitu sebagai berikut.

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan

- b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 238

- (1) Perda dapat memuat ketentuan tentang pembebanan biaya paksaan penegakan/pelaksanaan Perda seluruhnya atau sebagian kepada pelanggar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perda dapat memuat ancaman sanksi yang bersifat mengembalikan pada keadaan semula dan sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;

- d. penghentian tetap kegiatan;
- e. pencabutan sementara izin;
- f. pencabutan tetap izin;
- g. denda administratif; dan/atau
- h. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Beberapa ketentuan dalam PP No 27 Tahun 2014 ini yang terkait dengan Bangunan adalah sebagai berikut.

Pasal 1 angka 11 yang menyatakan bahwa Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai (Ps 1 angka 11).

Pasal 28

- Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai (Ps 1 angka 11).
- Sewa BMD dilaksanakan terhadap:
 - a. BMD berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Bupati --> dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan

- b. BMD berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang --> dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang
- c. BMD selain tanah dan/atau bangunan --> dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang (Ps 28 PP 27/2014).

Pasal 29

- BMD dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- Jangka waktu Sewa BMD paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang, untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur --> dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur;
 - b. kegiatan dg karakteristik usaha yg memerlukan waktu sewa lebih dari 5 tahun --> dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur; atau
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- Formula tarif/besaran Sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Bupati;
- Formula tarif/besaran Sewa BMD selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Bupati dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan BMD;
- Sewa BMD dilaksanakan berdasarkan perjanjian, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, **besaran Sewa**, dan jangka waktu;

- c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa; dan
 - d. hak dan kewajiban para pihak.
- Hasil Sewa BMD merupakan penerimaan Daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke RKUD.
 - Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa BMD.
 - Kecuali, penyetoran uang Sewa BMD untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

11. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Beberapa ketentuan dalam PP No 13 Tahun 2021 ini yang terkait dengan Bangunan adalah sebagai berikut.

BAB IV

IZIN RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAA'IAN RUMAH SUSUN SERTA PENGUBAHANNYA

Pasal 16

- (1) Pelaku Pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan Pertelaan.
- (3) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dalam proses PBG yang diterbitkan bupati/wali kota, khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus mendapatkan izin gubernur.

Pasal 17

- (1) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dapat mengakibatkan perubahan NPP.

- (2) Dalam hal terjadi perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada saat proses pembangunan atau telah terbangun Rumah Susun, harus dilakukan permohonan kembali PBG.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 dan Pasal 17 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.

Izin Rencana Fungsi Dan Pemanfaatan Rumah Susun Serta Pengubahannya

NO.	URAIAN KEGIATAN	LAMA PELAKSANAAN	PELAKU PEMBANGUNAN	PEMERINTAH DAERAH
1	* Permohonan izin dengan melampirkan persyaratan:			
	a. sertifikat hak atas tanah			
	b. surat keterangan rencana kabupaten/kota			
	c. gambar rencana tapak			
	d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari sarusun			
	e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya			
	f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama			
	g. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.			
2	Evaluasi permohonan	5 hari kerja		
3	Keputusan evaluasi permohonan	1 hari kerja		
4	Pengesahan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun diterbitkan dalam satu kesatuan proses Persetujuan Bangunan Gedung	1 hari kerja		
5	Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan (apabila ada)			
6	Permohonan perubahan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun dengan melampirkan persyaratan:			
	a. izin rencana fungsi dan pemanfaatannya yang telah disahkan			
	b. gambar rencana tapak beserta pengubahannya			
	c. gambar rencana arsitektur beserta pengubahannya			
	d. gambar rencana struktur dan perhitungannya beserta pengubahannya			
	e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta pengubahannya			
f. gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya beserta pengubahannya				
7	Evaluasi permohonan perubahan	5 hari kerja		
8	Keputusan evaluasi permohonan perubahan	1 hari kerja		
9	Pengesahan perubahan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun	1 hari kerja		

KETERANGAN:

- : menjadi bagian proses Persetujuan Bangunan Gedung
- : mulai (*start*) atau (*finish*)
- ▬ : data masuk
- : kegiatan evaluasi
- ◆ : opsi ya atau tidak
- : proses permohonan ditolak dan wajib melengkapi dokumen

Pasal 37

- Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pinjam pakai; atau
 - b. sewa.
- Penguasaan Sarusun dilakukan berdasarkan prioritas kebutuhan khusus.
- Penguasaan Sarusun hanya sah apabila mendapat persetujuan pemilik bangunan Rumah Susun.
- Tata cara pinjam pakai dan sewa untuk Sarusun pada Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 39:

- Penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- Perjanjian tertulis paling sedikit meliputi:
 - a. identitas para pihak;
 - b. data mengenai Sarusun;
 - c. hak dan kewajiban para pihak;
 - d. jangka waktu perjanjian; dan
 - e. penyelesaian sengketa.

- Perjanjian tertulis untuk penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyewaan Satuan Rumah Susun Pada Rumah Susun Negara:
Pasal 69

Sarusun negara hanya dapat disewa kepada pejabat, Pegawai Negeri Sipil, anggota Tentara Nasional Indonesia, dan/atau anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Pasal 70

Ketentuan mengenai penyewaan Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah mengenai Rumah Negara berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyewaan Sarusun negara.

Pasal 74

Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Pasal 75

- (1) PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (2) PPPSRS dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
- (3) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha dari bupati/wali kota, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari gubernur.

Pasal 76

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Umum sewa dan Rumah Susun Khusus dilaksanakan oleh kementerian/ lembaga atau Pemerintah Daerah yang melakukan penatausahaan barang milik negara/daerah berupa bangunan Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun Negara dilaksanakan oleh kementerian/lembaga.
- (3) Kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengenakan tarif sewa kepada Penghuni.
- (4) Penetapan tarif sewa yang dikenakan kepada Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 77

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Khusus dilakukan oleh institusi lain sesuai dengan kewenangannya setelah proses serah terima selesai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

- (1) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS dan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh kementerian/lembaga/Pemerintah Daerah/institusi dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan Badan Hukum.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada Pemilik atau Penghuni dengan mempertimbangkan biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab.

Pasal 79

- (1) Biaya pengelolaan pada Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara yang merupakan barang milik negara/daerah dibebankan kepada Penghuni setelah memperhitungkan biaya operasional dan biaya pemeliharaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam tarif tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 80

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

Pasal 81

- (1) Kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama pada Rumah Susun Umum sewa, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.
- (2) Penerimaan yang diperoleh dari pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus;

Pengelolaan Rumah Susun:

Pasal 39

- (1) Pengelolaan Rumah Susun dilakukan terhadap bangunan rumah susun yang telah diserahterimakan kepada penerima Bantuan Pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada:
 - a. rumah susun umum;
 - b. rumah susun negara; atau
 - c. rumah susun khusus.
- (3) Bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rumah susun yang penguasaan Sarusun dengan cara sewa.
- (4) Dalam hal Pengelolaan Rumah Susun khusus yang dilakukan oleh perguruan tinggi atau lembaga pendidikan keagamaan berasarama penguasaan Sarusun dapat dilakukan dengan cara sewa atau pinjam pakai.
- (5) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. Sarusun; dan
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (6) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh kementerian/lembaga, Pemerintah Daerah, atau pimpinan tertinggi penerima Bantuan Pembangunan Rumah Susun.
- (7) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dilakukan oleh:
 - a. satuan kerja;
 - b. unit pengelola teknis/daerah;
 - c. badan layanan umum/daerah;
 - d. badan atau yayasan lain yang pembinaannya berada di bawah kewenangan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah; atau
 - e. Pengelola yang ditunjuk oleh pimpinan tertinggi penerima Bantuan Pembangunan Rumah Susun.
- (8) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. operasional;
 - b. Pemeliharaan; dan
 - c. Perawatan.

- (9) Pengelolaan Rumah Susun oleh Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (10) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dengan format dokumen sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedua

Kegiatan Operasional

Paragraf 1

Umum

Pasal 40

Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (8) huruf a meliputi:

- a. administrasi kepegawaian;
- b. penatausahaan; dan
- c. pengelolaan keuangan.

Paragraf 2

Administrasi Kepegawaian

Pasal 41

- (1) Administrasi kepegawaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a paling sedikit terdiri atas perekrutan dan pembinaan pegawai.
- (2) Perekrutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan jumlah dan kualifikasi pegawai dalam Pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka peningkatan kapasitas pegawai dalam Pengelolaan Rumah Susun dan pemberdayaan Penghuni.
- (4) Perekrutan dan pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan oleh Pengelola.

Paragraf 3

Penatausahaan

Pasal 42

- (1) Penatausahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf b merupakan kegiatan tata kelola administrasi rumah susun.
- (2) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan tata kelola administrasi rumah susun yang meliputi:
 - a. sosialisasi mengenai penghunian rumah susun;
 - b. pendaftaran dan seleksi calon Penghuni;
 - c. penetapan calon Penghuni;
 - d. perjanjian sewa Sarusun; dan
 - e. penyusunan tata tertib penghunian.

Pasal 43

- (1) Sosialisasi mengenai penghunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf a dilakukan oleh Pengelola kepada masyarakat.
- (2) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kelompok sasaran calon Penghuni.

Pasal 44

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf b dilakukan dalam rangka menjamin ketepatan kelompok sasaran calon Penghuni.
- (2) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola rumah susun dengan mempertimbangkan kapasitas tampung rumah susun.
- (3) Tahapan pendaftaran calon Penghuni terdiri atas:
 - a. mengisi formulir pendaftaran calon Penghuni;
 - b. mengajukan permohonan tertulis dari calon Penghuni; dan
 - c. melengkapi dokumen identitas calon Penghuni.

- (4) Seleksi calon Penghuni dilakukan oleh Pengelola dengan cara:
 - a. verifikasi data calon Penghuni;
 - b. memanggil calon Penghuni;
 - c. mengumumkan calon Penghuni yang tidak memenuhi syarat; dan
 - d. menetapkan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat.

Pasal 45

- (1) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf c dilakukan oleh Pengelola.
- (2) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah proses seleksi Penghuni selesai.
- (3) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola.
- (4) Pengelola melakukan pendataan Penghuni untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga/rukun warga setempat.

Pasal 46

- (1) Perjanjian sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf d dilakukan antara Pengelola dengan Penghuni.
- (2) Perjanjian sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mencakup identitas para pihak, hak dan kewajiban Penghuni, serta waktu perjanjian.
- (3) Hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan Sarusun, tata tertib penghunian, serta Pengelolaan Rumah Susun;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. menyampaikan pengaduan kepada Pengelola terkait penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun; dan
 - d. memperoleh prioritas hunian bagi Penghuni disabilitas dan lanjut usia.

- (4) Kewajiban Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit meliputi:
 - a. membayar uang sewa Sarusun, listrik, dan/atau air;
 - b. mentaati tata tertib penghunian;
 - c. menjaga keamanan dan ketertiban rumah susun; dan
 - d. memelihara kebersihan dan keindahan rumah susun.

Pasal 47

- (1) Penyusunan tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf e ditetapkan oleh Pengelola dengan memuat antara lain hak, kewajiban, larangan, dan sanksi.
- (2) Tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengelola rumah susun.
- (3) Penghuni wajib menjalankan tata tertib yang telah ditetapkan oleh Pengelola.
- (4) Pengaturan terkait tata tertib rumah susun paling sedikit memuat larangan:
 - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
 - b. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun;
 - c. berjudi, menjual/memakai narkoba dan/atau minuman keras, berbuat maksiat, melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising dan bau menyengat;
 - d. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar, dan/atau bahan terlarang; dan
 - f. mengubah konstruksi bangunan rumah susun.

Paragraf 4

Pengelolaan Keuangan

Pasal 48

- (1) **Pengelolaan** keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c merupakan kegiatan tata kelola keuangan rumah susun.

- (2) Kegiatan tata kelola keuangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencanaan;
 - b. pelaksanaan; dan
 - c. pengawasan dan pengendalian.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan rangkaian kegiatan dalam manajemen keuangan dan sumber pendapatan untuk Pengelolaan Rumah Susun.
- (4) Sumber pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dari hasil penyewaan:
 - a. Sarusun;
 - b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
 - c. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (5) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pengelola.
- (6) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan penyusunan laporan keuangan.

Pasal 49

- (1) Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (4) huruf a dipungut berdasarkan Tarif Sewa.
- (2) Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dan ditetapkan paling sedikit berdasarkan:
 - a. Biaya Pengelolaan; dan
 - b. struktur tarif.
- (3) Biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung berdasarkan kebutuhan nyata:
 - a. biaya operasional;
 - b. biaya Pemeliharaan; dan
 - c. biaya Perawatan.
- (4) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diklasifikasikan menjadi tarif atas, tarif menengah, dan tarif bawah.
- (5) Klasifikasi pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

- (6) Untuk rumah susun umum perhitungan besaran Tarif Sewa Sarusun oleh Pengelola paling tinggi 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum provinsi.
- (7) Tarif Sewa Sarusun yang merupakan barang milik negara ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan Tarif Sewa Sarusun yang merupakan barang milik daerah ditetapkan oleh Pengelola barang milik daerah.
- (8) Tarif Sewa Sarusun khusus yang terdapat pada perguruan tinggi dan lembaga pendidikan keagamaan berasama ditetapkan oleh pimpinan tertinggi instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Dalam hal penetapan Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dijangkau oleh Penghuni maka Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau pimpinan tertinggi instansi penerima bantuan dapat memberikan keringanan Tarif Sewa Sarusun sesuai dengan kewenangannya.
- (10) Biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan komponen dalam penetapan Tarif Sewa Sarusun.

Pasal 50

- (1) Penetapan Tarif Sewa Sarusun dilakukan berdasarkan formula perhitungan.
- (2) Formula perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

<i>Sewa Sarusun</i>	:	<i>struktur tarif x faktor penyesuai</i>
---------------------	---	--
- (3) Formula struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara sebagai berikut:

a. Struktur tarif atas

<i>struktur tarif atas</i>	=	$\frac{\text{biaya operasional} + \text{biaya Pemeliharaan}}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
----------------------------	---	---

b. Struktur tarif menengah

<i>struktur tarif menengah</i>	=	$\frac{\text{biaya operasional atau biaya Pemeliharaan}}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
--------------------------------	---	---

c. Struktur tarif bawah

<i>struktur tarif bawah</i>	=	$\frac{(\text{biaya operasional atau biaya Pemeliharaan}) \times 50\%}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
-----------------------------	---	---

- (4) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
- keringanan; atau
 - penambahan Tarif Sewa Sarusun.
- (5) Formula biaya operasional, biaya Pemeliharaan, dan biaya Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan contoh penghitungan Tarif Sewa Sarusun tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

c. Format 3: Contoh Tarif Sewa Rumah Susun

1. Data rumah Susun 4 Lantai (Tahun Pembangunan 2020)

No.	Uraian	Jumlah
1.	Jumlah tower	1 tower
2.	Jumlah Lantai	4 lantai
3.	Jumlah Unit Tipe 36	60 unit
4.	Luas Bangunan	3.465 m ²
5.	Biaya Konstruksi	Rp 32.750.000.000
6.	Faktor Penyesuai	100%

2. Biaya Operasional

No	Struktur	Jumlah	Biaya	Total
1.	Gaji Pegawai			
	a. Staf pelaksana administrasi dan Teknik	2	Rp. 4.200.000,00	Rp. 8.400.000,00
	b. Pelaksana Keamanan	2	Rp. 4.200.000,00	Rp. 8.400.000,00
2.	Administrasi pengelola	1	Rp. 1.000.000,00	Rp. 1.000.000,00
3.	Listrik, air, telephone (Bersama)	60	Rp. 150.000,00	Rp. 9.000.000,00
4	PBB	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata
5	Asuransi Bangunan	1	Rp. 5.700.000,00	Rp. 5.700.000,00 Disesuaikan kebutuhan nyata
6	Sewa Tanah	-	-	-
7	Biaya Lainnya	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata (apabila ada)
TOTAL		-	-	Rp. 32.500.000,00

3. Biaya pemeliharaan

No	Struktur	Jumlah	Biaya	Total
1.	Biaya personil kebersihan	2	Rp. 3.900.000,00	Rp. 7.800.000,00
2.	Perlengkapan	4	Rp. 2.000.000,00	Rp. 8.000.000,00

3	Pemeliharaan pompa, penyedot tinja (dilakukan oleh pihak ke-3)	1	Rp. 4.412.500,00	Rp. 4.412.500,00 Disesuaikan kebutuhan nyata
4	Biaya Lainnya	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata (apabila ada)
TOTAL		-	-	Rp. 20.212.500,00

4. Total Biaya Pengelolaan

No	Struktur	Total	Unit	Jumlah
1.	Biaya Operasional	Rp. 32.500.000,00	60	Rp. 541.667,00
2.	Biaya Pemeliharaan	Rp. 20.212.500,00	60	Rp. 336.875,00
Biaya Pengelolaan		Rp. 52.712.500, 00	-	Rp. 878.542,00

5. Penentuan Struktur Tarif Sewa

No	Struktur	Tarif Sewa Sarusun per bulan		Faktor Penyesuai	Keterangan
1.	Tarif Atas	Biaya Operasional + Biaya Pemeliharaan		x 100%	Untuk tarif sewa rumah susun umum paling tinggi 1/3 dari upah minimum provinsi
		Rp. 878.542,00		x 100%	
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 878.542,00			
2.	Tarif Menengah	Biaya Operasional	Biaya Pemeliharaan	x 100%	Dipilih salah satu antara biaya operasional atau biaya pemeliharaan (untuk menjadi tarif sewa)
		Rp. 541.667,00	Rp. 336.875,00		
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 541.667,00 atau Rp. 336.875,00 (dipilih salah satu)			
3	Tarif Bawah	Biaya Operasional x 50%	Biaya Pemeliharaan x 50%	x 100%	Dipilih salah satu antara biaya operasional atau biaya pemeliharaan dengan di kali 50% (untuk menjadi tarif sewa)
		Rp. 270.833,00	Rp. 168.438,00		
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 270.833,00 atau Rp. 168.438,00 (dipilih salah satu)			

6. Sehingga besaran tarif sewa sarusun perbulan yang harus dibayarkan berdasarkan struktur tarif, sebagai berikut:
 - a. Struktur tarif atas sebesar Rp. 878.542,00
 - b. Struktur tarif menengah:
 - 1) Biaya operasional sebesar Rp. 541.667,00
 - 2) Biaya pemeliharaan sebesar Rp. 336.875,00
(pilih salah satu)
 - c. Struktur tarif bawah:
 1. 50% dari biaya operasional sebesar Rp. 270.833,00
 2. 50% dari biaya pemeliharaan sebesar Rp. 168.438,00
7. Pengelola memilih salah satu struktur tarif yang telah disusun.

Pasal 51

- (1) Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun dilakukan untuk membandingkan realisasi Bantuan Pembangunan Rumah Susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan pelaksanaan pengelolaan sesuai dengan ketentuan dan standar yang telah ditetapkan.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh direktorat jenderal yang melaksanakan tugas di bidang perumahan.

Pasal 52

Ketentuan mengenai petunjuk teknis pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

Selain peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, terdapat beberapa ketentuan teknis lainnya yang memiliki keterkaitan dengan rumah susun. Hasil inventarisasi peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah sebagai berikut.

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- d. Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2018 tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Permenkeu Nomor 246/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara;
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2019 tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Khusus Pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama; dan
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan sesuai dengan kaidah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, maka diperlukan Naskah Akademik. Penyusunan naskah akademik Peraturan Daerah diharapkan dapat mencegah Peraturan Daerah yang tidak implementatif, tumpah tindih dan membebani serta merugikan masyarakat. sehingga kurang memenuhi rasa keadilan dan kurang menjamin kepastian hukum masyarakat.

Oleh karena itu prosesnya harus melalui tahapan yang mencerminkan adanya partisipasi masyarakat, dan sesuai nilai filosofis, sosial dan yuridis serta betul-betul menjadi kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan atas pemikiran tersebut di atas, maka penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa ini pun harus mendasarkan pada tiga landasan yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis.

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis yaitu cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, didalamnya ada nilai kebenaran, keadilan

dan kesusilaan dan berbagai nilai lainnya yang dianggap baik. Pengertian baik, benar, adil dan susila tersebut menurut takaran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan. Hukum dibentuk tanpa memperhatikan moral bangsa akan sia-sia diterapkan tidak akan dipatuhi. Semua nilai yang ada nilai yang ada di bumi Indonesia tercermin dari Pancasila, karena merupakan pandangan hidup, cita-cita bangsa, falsafah atau jalan kehidupan bangsa (*way of life*).

Dasar filosofis yang pertama dari Raperda tentang Rumah Susun ini adalah pada pandangan hidup Bangsa Indonesia yang telah dirumuskan dalam butir-butir Pancasila dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Nilai-nilai Pancasila ini dijabarkan dalam hukum yang dapat menunjukkan nilai-nilai keadilan, ketertiban dan kesejahteraan. Rumusan Pancasila ini yang merupakan dasar hidup Negara Indonesia dituangkan dalam pembukaan UUD Republik Indonesia. Ditekankan dalam dasar Negara Indonesia, bahwa Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*) bukan berdasarkan kekuasaan (*machstaat*).

Pancasila sebagai norma filosofis hukum Indonesia harus dapat tercerminkan dalam undang-undang yang dibentuk di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Lima butir Pancasila harus dapat diterjemahkan dan terumuskan dalam tata hukum yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dalam pengaturan rumah susun secara filosofis kelima sila dari Pancasila itu secara langsung maupun tidak langsung menjadi dasar pembentukan aturan-aturan yang dibuat.

Ketuhanan yang Maha Esa, secara filosofis menunjukkan bahwa segala kegiatan di Indonesia harus berdasarkan pandangan bahwa segala yang di dunia ini mengikuti aturan tertentu yang dibuat oleh *supreme being*. Sila ke-dua Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dan sila ke-tiga Persatuan Indonesia harus tercermin dalam pengaturan rumah susun yang tidak akan menimbulkan segregasi sosial dan spasial. Sila ke-empat, yang menunjukkan pandangan bangsa Indonesia yang memperhatikan nilai-nilai kerakyatan untuk mencapai keadilan sosial, dengan jalan musyawarah dan sebagaimana dinyatakan pada sila ke-lima harus pula menjadi dasar pengaturan rumah susun untuk mencapai keadilan sosial. Dalam pandangan filosofis ini jelas bahwa bangsa Indonesia menekankan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia harus memperhatikan kesempatan bagi segmen masyarakat yang kurang beruntung secara sosial dan ekonomi untuk mendapatkan kesempatan yang lebih dalam menghuni rumah yang layak, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Kebutuhan tersebut akan terus ada dan berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak sifatnya. Perbaikan mutu hidup masyarakat yang diwujudkan melalui pembangunan nasional harus diikuti dan disertai secara seimbang dengan perbaikan mutu perumahan. Perbaikan bukan saja, dalam pengertian kuantitatif, tetapi juga kualitatif dengan memungkinkan terselenggaranya perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya. Upaya pengadaan perumahan diwujudkan dalam mendapatkan kesempatan mempergunakan rumah antara lain dengan cara sewa. Pengadaan perumahan

khususnya di daerah padat penduduk perlu memperhatikan keterbatasan lahan sehingga prasarana pembangunan rumah susun dapat menjadi salah satu alternatif.

Perumahan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina, serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan rumah susun tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri. Oleh karena itu, perumahan dan pemukiman merupakan salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang memiliki kesadaran untuk selalu menjalin hubungan antar sesama manusia, lingkungan tempat tinggalnya dan senantiasa bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat serta lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif di daerah.

Mengacu kepada hakekat, bahwa keberadaan rumah akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan rumah susun adalah merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, maka penempatan masyarakat

sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga harus melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan rumah susun dengan mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan.

Sementara pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan demi terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa menjadi instrumen hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kabupaten Temanggung, terutama Aparatur Sipil Negara dan masyarakat berpenghasilan rendah, serta untuk mengoptimalkan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh pemerintah. Dengan pengaturan pengelolaan agar dapat dioperasikan secara berdaya guna dan berhasil guna.

B. Landasan Sosiologis

Peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Suatu peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuan sesuai dengan

keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami masyarakat sesuai dengan kenyataan yang dihadapi masyarakat. Dengan demikian dalam penyusunan rancangan peraturan daerah harus sesuai dengan kondisi masyarakat yang bersangkutan.

Secara sosiologis rumah dilihat sebagai tempat suatu keluarga membentuk jati dirinya, menjadi mempunyai kebanggaan. Berangkat dari keadaan itu dapat diharapkan suatu keluarga menjadi keluarga yang lebih sejahtera. Dalam pandangan sosiologis, rumah dan permukiman seringkali dianggap dapat memberikan citra pada pemiliknya. Tinggal di kawasan permukiman yang tertata dan mahal dapat menunjukkan status sosial tertentu.

Persoalan perumahan muncul dan akan bertambah buruk dapat disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah menyangkut biaya atau modal. Adanya rumah sebagai komoditas sektor privat menyebabkan pembangunan perumahan dan rumah susun akan didominasi oleh *stakeholder* yang menggunakan berbagai cara dalam mengolah perumahan sebagai komoditas utamanya untuk meraih keuntungan. Para *stakeholder* tersebut mencakup pengembang *real estate*, kontraktor, produsen bahan bangunan, hipotik, dan penyedia perumahan lain seperti pemberi kredit rumah, investor, spekulan, tuan tanah, dan pemilik rumah itu sendiri. Konsekuensi yang harus ditanggung oleh konsumen antara lain tingginya biaya yang harus dikeluarkan untuk memiliki atau menempati rumah

Pembangunan perumahan terjadi karena dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya adalah faktor kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan

industri jasa konstruksi, kelembagaan, dan peraturan perundangan. Kependudukan merupakan faktor yang memberikan pengaruh yang paling besar. Di Kabupaten Temanggung juga mengalami penambahan penduduk sebagai akibat dari urbanisasi.

Pertanahan, terkait dengan penyediaan lahan, dan di perkotaan, permasalahan menjadi sangat pelik, karena lahan yang terbatas dan harga yang semakin meningkat. Pesatnya perkembangan perumahan di Kabupaten Temanggung khususnya yang berbatasan dengan wilayah Kabupaten Temanggung, menyebabkan bertambah mahal nya harga tanah, sehingga masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah tidak mampu untuk membeli rumah. Akibat kenaikan harga tanah tersebut, diperlukan kebijakan pemerintah daerah untuk mengendalikan.

Sejak zaman orde baru sampai saat sekarang, masalah daya beli masyarakat, terutama golongan ekonomi menengah ke bawah, merupakan faktor yang sangat dominan dan mempengaruhi kelancaran pengadaan rumah, disamping masalah ke-pendudukan dan pertanahan. Berbagai faktor yang mempengaruhi harga jual rumah, antara lain adalah harga tanah, bangunan, prasarana (seperti: jalan, listrik, air bersih, dan lain-lain) dan tingkat suku bunga, dimana terjadi kecenderungan bahwa harga tersebut dari waktu ke waktu semakin meningkat yang menyebabkan kenaikan harga jual rumahnya. Sementara itu, masalah kelembagaan, Pemerintah Pusat dan Daerah sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan dan pelaksanaan. Dalam menunjang kelembagaan ini, peraturan perundangan merupakan landasan hukum bagi penerapan

kebijakan dasar dan petunjuk pelaksanaan pembangunan perumahan.

Rumah terkait dengan nilai dan harkat-martabat penghuninya, dimana manusia yang tinggal di dalamnya merupakan makhluk sosial, ekonomi, politik sekaligus sebagai makhluk budaya. Dalam hubungan dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupan, sebagai makhluk sosial, manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan sosial budaya dalam masyarakat. Disamping itu sebagai makhluk ekonomi, rumah dipandang memiliki nilai investasi jangka panjang yang memberikan jaminan penghidupan di masa datang, hal ini sering terjadi di perkotaan dimana keluargakeluarga baru akan berpisah dari keluarga besar mereka dengan membeli atau menyewa rumah sambil mencari untuk membeli rumah baru.

Sebagai makhluk politik, rumah merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yakni bagian dari peningkatan kualitas kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan. Oleh sebab itu pembangunan perumahan bukan hanya merupakan target kuantitatif semata, namun juga harus memandang pencapaian sebagai sasaran kualitatif penghuninya yang sesuai dengan hakekat dan fungsi rumah itu sendiri. Masyarakat Indonesia merupakan masyarakat majemuk, dikenal dengan budayanya yang majemuk pula, secara berkelanjutan mengalami proses modernisasi, dimana proses modernisasi terjadi begitu cepatnya di perkotaan. Masyarakat modern mempunyai ciri-ciri, antara lain memiliki intelektualitas yang tinggi, produktif, efisien, penghargaan waktu, motivasi tinggi dan mandiri. Ciri tersebut berbarengan dengan berkurangnya jumlah anggota keluarga melalui pembatasan jumlah anak.

Peningkatan jumlah penduduk yang tidak diikuti dengan pemanfaatan sumber daya alam dan teknologi mengakibatkan kondisi rumah yang tidak layak huni dalam lingkungan perumahan tidak memadai meningkat jumlahnya. Selain dari pada itu, kurangnya sarana dan prasarana lingkungan, ketidakmampuan masyarakat dalam memelihara dan memperbaiki lingkungan perumahan yang ada, dan masih rendahnya kualitas perumahan baik secara fungsional, lingkungan, maupun visual wujud lingkungan semakin memperburuk kualitas lingkungan perumahan dan rumah susun. Hal tersebut merupakan masalah yang utama dalam rangka menciptakan lingkungan perumahan yang sehat, aman, serasi, seimbang dan berkelanjutan. Permasalahan lingkungan juga menjadi lebih berkembang dikaitkan dengan belum diterapkannya secara optimal pencapaian standar pelayanan minimal perumahan dan permukiman yang memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis dan berbasis pada pembangunan yang berkelanjutan di masing-masing daerah.

Kondisi sosiologis tersebut menunjukkan adanya hal-hal yang memerlukan perhatian baik Pemerintah maupun Pemerintah Daerah dalam pengambilan kebijakan perumahan antara lain:

1. Alokasi ruang hunian dan tempat kerja bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menyediakan jasa dan barang yang terjangkau oleh masyarakat di daerah;
2. Belum terealisasinya hak bermukim bagi masyarakat yang berimbas pada tidak adanya kepastian bermukim (*security of tenure*) – *land and housing*;
3. Penanggulangan permukiman kumuh hampir tidak pernah ditangani secara manusiawi;

4. Belum terbinanya potensi swadaya masyarakat dalam pengadaan perumahan susun; dan
5. Kurangnya koordinasi penanganan kasus-kasus pelanggaran terhadap hak bermukim

Untuk itu maka diperlukan sebuah kebijakan, penyelenggaraan rumah susun melalui pengembangan perumahan yang ditunjang oleh:

- a. kepranataan pembangunan rumah susun yang partisipatif, transparan dan dapat dlipertanggungjawabkan (*accountable*), yang memiliki penekanan pada pengadaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau *under-served*, dan pengendalian pembangunan dan perkembangan rumah susun untuk mencegah monopoli oleh mekanisme pasar di dalam prosesnya dan untuk mencegah tidak terintegrasinya pembangunan dan perkembangan rumah susun dengan pembangunan tata ruang.
- b. proses pembangunan dan penyelenggaraan rumah susun yang dapat: 1) memberdayakan seluruh kelompok masyarakat, khususnya yang selama ini terpinggirkan; 2) efisien, adil dan efektif dalam pengalokasian sumber-sumber daya ruang, keuangan, dan infrastruktur; dan 3) menghasilkan perkembangan rumah susun yang terintegrasi secara ruang, lingkungan, sosial dan infrastruktur.
- c. Peningkatan peran dan tanggung-jawab Pemerintah Daerah dan mengembangkan kemampuannya di dalam pengelolaan pembangunan dan perkembangan rumah susun.

Hukum (termasuk Peraturan Daerah) yang baik adalah hukum yang mampu menjadi pedoman, penuntun dan acuan dalam kegiatan manusia pada saat ini dan masa yang akan datang. Oleh karena itu, untuk mewujudkannya diperlukan

tidak saja data/informasi atau fakta menyangkut permasalahan terkait pada saat ini, tetapi juga harus prediksi bahkan proyeksi jauh ke depan seperti apa.

C. Landasan Yuridis

Peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang lebih tinggi. Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk sebuah peraturan perundang-undangan, *pertama* adalah terkait kewenangan membuat aturan dan *kedua* adalah berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat.

Landasan yuridis dari segi kewenangan dapat dilihat dari segi kewenangan yaitu apakah ada kewenangan seorang pejabat atau badan yang mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini sangat perlu, mengingat sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh badan atau pejabat yang tidak memiliki kewenangan maka peraturan perundang-undangan tersebut batal demi hukum (*neitige*). Misalnya kewenangan untuk menyusun Undang-Undang ada pada DPR dan Presiden; Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden ada pada Presiden; Peraturan Daerah ada pada Kepala Daerah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Sedangkan berkaitan dengan materi muatan dalam peraturan perundang-undangan maka harus berdasarkan asas sinkronisasi baik vertikal maupun horisontal. Disamping itu juga harus diperhatikan asas-asas lain seperti asas *Lex Specialist*

Derograt legi Generali, asas yang kemudian mengesampingkan yang terdahulu dan lain sebagainya.

Untuk materi muatan Peraturan Daerah adalah seluruh materi muatan dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta memuat kondisi khusus daerah dan penjabaran peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Yang tak kalah pentingnya dalam pembuatan peraturan perundang-undangan adalah harus didukung dengan hasil data riset yang akurat atau pembuatan peraturan perundang-undangan berbasis riset. Secara garis besar materi yang termuat dalam peraturan tersebut adalah mengandung asas pengayoman, kekeluargaan, kesusantaraan, bhinneka tunggal ika, kemanusiaan, kebangsaan, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintah, ketertiban dan kepastian hukum serta keseimbangan, keserasian dan keselarasan. Demikian juga untuk muatan Peraturan Daerah nantinya adalah seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Hamidi, 2005 : 2- 10).

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H menyatakan:

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
- (2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- (3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabai.

- (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapa pun.

Selanjutnya Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 40 menyebutkan bahwa "setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak".

Sesuai dengan amanat Undang Undang Dasar Tahun 1945 tersebut telah diterbitkan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Kedua Undang-Undang tersebut pada tahun 2011 dilakukan koreksi dengan mencabut dan menggantinya dengan Undang-Undang yang baru. *Pertama*, pada bulan Januari UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman diganti dengan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Kedua*, pada bulan November 2011 UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diganti UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kemudian pada tahun 2020 diubah dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Tujuan dari kedua undang-undang tersebut adalah untuk memberikan pengaturan pemenuhan salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu rumah bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Dalam rangka mengembangkan kepranataan dan instrumen penyelenggaraan perumahan dan rumah susun yang lebih berorientasi kepada kepentingan seluruh lapisan masyarakat secara berkeadilan sosial, peningkatan serta pengembangan dibidang perumahan dan rumah susun yang professional baik bagi aparat pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun bagi para pemangku berkepentingan dalam

pembangunan perumahan dan permukiman. Maka pada tanggal 10 November 2011, Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa ini diharapkan dasar hukum bagi Pemerintah Kabupaten Temanggung dalam rangka menyelenggarakan kewenangan Pemerintah Daerah dalam hal ini kewenangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimuat dalam lampiran UU No 23 Tahun 2014 serta penjabaran sekaligus implementasi dari UU No. 20 Tahun 2011 tentang Ruman Susun. Oleh karena itu perlu memperhatikan beberapa hukum positif (peraturan perundang-undangan) yang yang berlaku, sehingga substansi pengaturan rancangan peraturan daerah ini nantinya tidak akan bertentangan dengan peraturan tersebut.

Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud antara lain:

1. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
8. Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diubah

- dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
 11. Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2018 tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama;
 12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
 13. Permen PU No: 05/PRT/M/2007 ttg Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
 14. PermenPera No: 7/Permen/M/2007 ttg Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;
 15. PermenPera No: 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman;
 16. Permen PU No: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung;
 17. Permen PU No: 26/PRT/M/2008 ttg Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
 18. Perka BPN No: 2 Th 1989 ttg Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
 19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Permenkeu Nomor 246/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2019 tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Khusus Pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama; dan
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus
24. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Temanggung Tahun 2013-2033;

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa ini adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pihak-pihak terkait dalam melaksanakan kebijakan menyangkut penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah. Kebijakan penyelenggaraan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa diarahkan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;

- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi ASN dan MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi ASN dan MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

B. Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini serta hal-hal lain yang bersifat umum. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Temanggung. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Pengelolaan Rumah Susun.

Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Pengelolaan Rumah Susun tersebut, meliputi:

Ketentuan Umum berisi pengertian dan peristilahan yang ada dalam batang tubuh Raperda ini adalah sebagai berikut.

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Temanggung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Temanggung
3. Bupati adalah Bupati Temanggung.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Temanggung
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa 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 digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsinya sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
7. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

9. Pengelolaan adalah keseluruhan kegiatan yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa rumah susun sederhana sewa dengan melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, perawatan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian rumah Susun sederhana sewa.
10. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
11. 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.
12. Biaya Pengelolaan adalah perhitungan yang dilakukan oleh pengelola rumah susun atas kebutuhan nyata biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan bangunan rumah susun.
13. Pengelola adalah Perangkat daerah yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
14. Penghuni Sarusun Sewa yang selanjutnya disebut Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun.
15. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
16. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
17. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusun dalam jangka waktu tertentu.

18. Perhimpunan penghuni rumah Susun sederhana sewa adalah perkumpulan/paguyuban yang beranggotakan penghuni rumah susun sederhana sewa.
19. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
20. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
21. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
22. Aparatur Sipil Negara yang selanjutnya disingkat ASN adalah pegawai yang bekerja pada instansi pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah yang diangkat untuk menjalankan tugas-tugas pemerintahan dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan.
23. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
24. Provinsi adalah Provinsi Jawa Tengah.

C. Materi Yang Diatur

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun meliputi antara lain terdiri dari beberapa bab sebagai berikut.

1. Asas dan Tujuan

Dalam bab asas dan tujuan ini diatur mengenai asas dan tujuan pengaturan mengenai penyelenggaraan Rumah Susun di Daerah.

Adapun asas yang digunakan dalam penyelenggaraan Rumah Susun meliputi asas:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;

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

Sedangkan tujuan pengaturan Rumah Susun adalah untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan

perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2. Pemanfaatan Fisik Bangunan Rusunawa

Dalam bab ini dikemukakan pemanfaatan fisik, pemanfaatan ruang, dan pemanfaatan bangunan rusunawa, pemeliharaan dan perawatan serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas.

3. Kepenghunian

Dalam bab ini diatur mengenai

- a. Penghuni, Penghuni Rusunawa diutamakan bagi:
 - 1) warga negara Indonesia penduduk Kabupaten Temanggung yang berpenghasilan rendah dibuktikan dengan surat keterangan dan diketahui camat;
 - 2) belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan dan diketahui camat;
 - 3) berkeluarga paling banyak beranggotakan 5 (lima) orang dibuktikan dengan Kartu Keluarga;

4) sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang telah ditetapkan; dan

5) sanggup dan bersedia mentaati tata tertib, peraturan dan ketentuan yang berlaku di Rusunawa Pemerintah Kabupaten Temanggung.

b. Pendaftaran Calon Penghuni

c. Hak, kewajiban dan larangan penghuni

4. Pendampingan

Dalam bab ini diatur mengenai Pendampingan kepada Penghuni dilakukan oleh Pengelola bersama Perangkat Daerah dan lembaga terkait. Pendampingan dilakukan dengan cara:

a. mendampingi Penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa; dan

b. membangun kemandirian dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya serta menumbuhkembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

5. Administrasi Keuangan dan Penasaran

Bab ini akan dirinci menjadi beberapa bagian, yaitu:

a. Bagian kesatu : Administrasi Keuangan

b. Bagian kedua : Perjanjian Sewa, Tarif Sewa dan Jangka Waktu Sewa;

6. Kelembagaan

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan kelembagaan, pengelola, tugas pengelola dan hak, kewajiban dan larangan pengelola. Selanjutnya dalam Bab ini akan dirinci menjadi beberapa bagian, yaitu:

- a. Bagian kesatu : Pengelola Rusunawa;
- b. Bagian Kedua : Tugas, Kewajiban dan Larangan Pengelola Rusunawa.

7. Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian

Bab ini menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rumah susun.

D. Ketentuan Sanksi

Dalam Raperda ini sanksi yang diatur adalah sanksi administrasi. Sanksi administrasi yang dapat dikenakan apabila terjadi pelanggaran.

Sanksi administratif dapat berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. denda;
- d. pemutusan sambungan listrik dan/atau suplai air bersih;
- e. pemutusan dan/atau pembatalan perjanjian sewa; dan/atau
- f. pengosongan/pengusiran.

E. Ketentuan Peralihan

Ketentuan Peralihan timbul sebagai cara mempertemukan antara azas mengenai akibat kehadiran peraturan baru dengan keadaan sebelum peraturan baru itu berlaku. Pada azasnya pada saat peraturan baru berlaku, maka semua peraturan lama beserta akibat-akibatnya menjadi tidak berlaku. Kalau asas ini diterapkan tanpa memperhitungkan keadaan yang sudah

berlaku, maka dapat timbul kekacauan hukum, ketidakpastian hukum atau kesewenang-wenangan hukum.

Untuk menampung akibat berlakunya peraturan baru terhadap peraturan lama atau pelaksanaan peraturan lama, diadakan ketentuan atau aturan peralihan. Dengan demikian Ketentuan Peralihan berfungsi :

- 1) Menghindari kemungkinan terjadinya kekosongan hukum (*Rechtsvacuum*);
- 2) Menjamin, kepastian hukum (*Rechtzekerheid*);
- 3) Perlindungan hukum (*Rechtsbeseherming*), bagi rakyat atau kelompok tertentu atau orang tertentu.

Jadi pada dasarnya, Ketentuan Peralihan merupakan "penyimpangan" terhadap peraturan baru itu sendiri.

Suatu penyimpangan yang tidak dapat dihindari (*Necessery evil*) dalam rangka mencapai atau mempertahankan tujuan hukum secara keseluruhan (ketertiban, keamanan dan keadilan). Penyimpangan ini bersifat sementara, karena itu dalam rumusan Ketentuan Peralihan harus dimuat keadaan atau syarat-syarat yang akan mengakhiri masa peralihan tersebut. Keadaan atau syarat tersebut dapat berupa pembuatan peraturan pelaksanaan baru (dalam rangka melaksanakan peraturan baru) atau penentuan jangka waktu tertentu atau mengakui secara penuh keadaan yang lama menjadi keadaan baru.

Selengkapnya bunyi ketentuan peralihan dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

Pasal ..

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua ketentuan peraturan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

(Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diadakan yang baru sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

F. Ketentuan Penutup

Ketentuan Penutup merupakan bagian terakhir Batang Tubuh Peraturan Daerah, yang biasanya berisi ketentuan tentang saat mulai berlakunya Peraturan Daerah dapat melalui cara-cara sebagai berikut:

1. Penetapan mulai berlakunya Peraturan Daerah pada suatu tanggal tertentu;
2. Saat mulai berlakunya Peraturan Daerah tidak harus sama untuk seluruhnya (untuk beberapa bagian dapat berbeda).

Selengkapnya bunyi ketentuan penutup dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

Pasal

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah.

Pasal ..

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal .

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan

pengundangan peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung.

G. Rancangan Penjelasan Peraturan Daerah

Suatu peraturan biasanya selalu disertai penjelasan atau *memorie van toelichting*. Penjelasan lazimnya terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu penjelasan bersifat umum yang disebut penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal yang disebut penjelasan pasal demi pasal. Fungsi dari penjelasan adalah menjelaskan segala sesuatu yang dianggap masih memerlukan penjelasan, ketentuan yang sudah jelas tidak perlu dijelaskan lagi.

Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk Peraturan Daerah atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian atau jabaran lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Dengan demikian, penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dijelaskan.

Penjelasan ini isinya uraian atau penegasan dari beberapa hal yang diatur dalam pasal-pasal di batang tubuh sehingga maknanya tidak bisa dan orang dapat dengan mudah memahaminya. Dalam konsep naskah akademik ini adalah penjelasan tentang penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal dari Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam bab-bab terdahulu dari Naskah Akademik ini, maka pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana, memiliki kelayakan secara akademis sebagai dasar hukum dalam melakukan pengelolaan atas keberadaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung.

Saat ini terkait pengelolaan atas keberadaan Rumah Susun milik Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung telah ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Hal ini dikarenakan antara lain pasca diundangkannya Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017, Pemerintah mengundang beberapa Peraturan perundang-undangan, yang berimplikasi pada keberadaan Perda tersebut seperti:

1. UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mengubah beberapa Peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar hukum pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 antara lain:

- a. UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
2. PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
3. PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
4. PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ;
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rusun (yang diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 19/PRT/2019); dan
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan dan Penyediaan Rumah Khusus;

Berdasarkan hal tersebut maka keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan perubahan atau penyesuaian, baik menyangkut materi/substansi dan Legal Draftingnya .

Selanjutnya mendasarkan Lampiran II Bab IV huruf D angka 237 UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa

kali terakhir dengan UU Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang pada intinya menyatakan bahwa dalam hal perubahan Peraturan perundang-undangan (termasuk Perda):

1. sistematika Perda berubah;
2. materi Perda berubah lebih dari 50%; atau
3. esensinya berubah,

maka Perda yang diubah tersebut lebih baik dicabut dan disusun kembali dalam Perda yang baru mengenai masalah tersebut.

Berdasarkan kondisi tersebut di atas, terdapat 2 hal yang mesti dipertimbangkan, *pertama*, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana secara akademik dan empiris dibutuhkan sebagai payung hukum dalam pengelolaan Rusunawa milik Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung. *Kedua*, keberadaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan perubahan atau penyesuaian. Oleh karena itu guna efisiensi dalam proses pembentukan produk hukum daerah, maka Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana, lebih tepat kalau diubah judulnya menjadi Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Kemudian Peraturan Daerah ini mencabut dan menyatakan tidak berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Selanjutnya pokok-pokok pikiran dan muatan minimal yang harus ada Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah sebagai berikut.

1. Ketentuan Umum, yang berisi pengertian, asas dan tujuan, serta ruang lingkup;
2. Pemanfaatan Fisik Bangunan Rusunawa;
3. Kepenghunian;
4. Pendampingan;
5. Administrasi Keuangan dan Pemasaran;
6. Kelembagaan;
7. Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian;
8. Sanksi Administratif;
9. Ketentuan Peralihan;
10. Ketentuan Penutup;

B. Saran.

Berdasarkan simpulan di atas maka disarankan:

1. Supaya judul Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Sewa Rumah Susun Sederhana, diubah menjadi Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
2. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Untuk itu supaya segera

disusun/dibentuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Rumah Susun. Hal ini dilakukan dalam rangka melakukan penyesuaian ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan dinamika perkembangan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi terkait dengan Rumah Susun. Setelah itu dibentuk Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

3. Untuk menghasilkan dokumen Draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang aspiratif dan partisipatif serta implementatif, maka penyusunan Peraturan Daerah ini perlu memperhatikan nilai-nilai budaya dan kearifan lokal serta melibatkan secara aktif berbagai pihak terkait.

Lampiran-Lampiran

A. Daftar kepustakaan.

- Adrian Sutedi, 2010: *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bagir Manan. 2002. *Pemerintahan Daerah Bagian I, Penataran Administrative and Organization Planning*. Gajah Mada, Yogyakarta.
- Herman Hermit, 2004: *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia)*. Bandung: Mandar Maju.
- Imam Kuswahyono, 2004: *Hukum Rumah Susun (Suatu Bekal Pengantar Pemahaman)*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Maria Farida Indrati, 1996. *Ilmu Perundang-Undangan Dasar dan Peruntukannya*. Konsorsium Ilmu Hukum, UI: Jakarta.
- Oloan Sitorus Nomadyawati, 1995: *Hak Atas Dan Kondominium (Suatu Tinjauan Hukum)*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup.
- Pilipus M Hadjon, dkk, 1999, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Philippe Nonet, 2010, *Hukum Responsif*, Bandung: Nusa Media.
- Ridwan, 2009, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta: UII Press, cetakan Pertama.
- Safri Nugraha, dkk, 2007, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Centre for Law and Good Governance Studies (CLGS) FH UI.
- Samudra Wiwaha, dkk. 1994. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Soekanto, Soerjono, 1990. *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta.
- Tim Depkum HAM & UNDP, 2008, *Panduan Praktis Memahami Perancangan Peraturan Daerah*, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. bekerjasama dengan *United Nations Development Programme* (UNDP) melalui Proyek *Enhancing Communications, Advocacy and Public Participation Capacity for Legal Reforms* (CAPPLER Project), Penerbit : CAPPLER, Jakarta.
- Widjaya HW, 2002. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- William N Dunn, 2001, **Analisis Kebijakan Publik**, Muhajir Darwin (peny.) Hanindita, Yogyakarta.
- , 2010. Draft Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia tentang Rumah Susun; Edisi Revisi.

B. Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan.

1. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
8. Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
11. Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2018 tentang Pembangunan Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
13. Permen PU No: 05/PRT/M/2007 ttg Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;

14. PermenPera No: 7/Permen/M/2007 ttg Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;
15. PermenPera No: 11/Permen/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman;
16. Permen PU No: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung;
17. Permen PU No: 26/PRT/M/2008 ttg Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
18. Perka BPN No: 2 Th 1989 ttg Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Permenkeu Nomor 246/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Barang Milik Negara;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2019 tentang Tata Cara Pengajuan Usulan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Khusus Pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama; dan
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Pembangunan

Rumah Susun Khusus pada Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Keagamaan Berasrama

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus
24. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Temanggung Tahun 2013-2033;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 21 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
26. Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung No 9 Tahun 2020 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.



Draft Raperda
Lamp NA

BUPATI TEMANGGUNG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG
NOMORTAHUN.....
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEMANGGUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif;
 - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kabupaten Temanggung, terutama Aparatur Sipil Negara dan masyarakat berpenghasilan rendah, serta untuk mengoptimalkan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang dibangun oleh pemerintah, perlu pengaturan pengelolaan agar dapat dioperasionalkan secara berdaya guna dan berhasil guna;
 - c. bahwa berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta peraturan

pelaksanaannya, maka Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu dilakukan penyesuaian;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 71, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

6. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6557);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Temanggung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Temanggung
3. Bupati adalah Bupati Temanggung.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Temanggung
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa 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 digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsinya sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
7. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Pengelolaan adalah keseluruhan kegiatan yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa rumah susun sederhana sewa dengan melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, perawatan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian rumah Susun sederhana sewa.
10. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
11. 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.
12. Biaya Pengelolaan adalah perhitungan yang dilakukan oleh pengelola rumah susun atas kebutuhan nyata biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan bangunan rumah susun.
13. Pengelola adalah Perangkat daerah yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
14. Penghuni Sarusun Sewa yang selanjutnya disebut Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun.

15. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
16. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
17. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusun dalam jangka waktu tertentu.
18. Perhimpunan penghuni rumah Susun sederhana sewa adalah perkumpulan/paguyuban yang beranggotakan penghuni rumah susun sederhana sewa.
19. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
20. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
21. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
22. Aparatur Sipil Negara yang selanjutnya disingkat ASN adalah pegawai yang bekerja pada instansi pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah yang diangkat untuk menjalankan tugas-tugas pemerintahan dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan.
23. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
24. Provinsi adalah Provinsi Jawa Tengah.

Bagian Kedua Asas dan Tujuan

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa berdasarkan asas:

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

Pasal 3

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk:

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

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa;
- b. kepenghunian;
- c. pendampingan;
- d. administrasi keuangan dan pemasaran;
- e. kelembagaan;
- f. pengembangan bangunan;
- g. pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
- h. sanksi administratif; dan
- i. ketentuan penutup.

BAB II PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Pemanfaatan Fisik

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa merupakan kegiatan:

- a. Pemanfaatan ruang hunian; dan
 - b. Pemanfaatan ruang bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan dan peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. sarana pemiagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jasa umum.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1 Ruang Hunian

Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a wajib memperhatikan:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen Sarusun hanya dapat dilakukan oleh Pengelola;
- b. penataan dan pengaturan barang dalam Sarusun tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- c. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- d. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh Penghuni.
- e. Pemanfaatan ruang pada satuan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b wajib memperhatikan:
 - a. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan Penghuni Rusunawa;
 - b. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - c. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan Pengelola; dan
 - d. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lanjut usia dan penyandang disabilitas yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Pengelola.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh Penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung; dan
- (2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh Penghuni dan Pengelola Rusunawa.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh Penghuni tidak boleh mengganggu Penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Pengelola dengan Penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- (5) Ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi.

Bagian Keempat
Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa meliputi kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana, sarana dan utilitasnya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola Rusunawa, meliputi:

- a. bangunan Rusunawa;
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pemeliharaan dan perawatan Rusunawa dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Perawatan bangunan Rusunawa meliputi kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala; dan
 - c. perawatan mendesak/perawatan darurat.
- (3) Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa.
- (4) Dalam hal ditemukan kerusakan bangunan Rusunawa, Pengelola menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (5) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan Rusunawa.
- (6) Ketentuan lebih lanjut pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima

Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 11

Pengelola melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.

BAB III KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu Penghuni

Pasal 12

- (1) Penghuni Rusunawa diutamakan bagi:
 - a. warga negara Indonesia penduduk Kabupaten Temanggung yang berpenghasilan rendah dibuktikan dengan surat keterangan dan diketahui camat;
 - b. belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan dan diketahui camat;
 - c. berkeluarga paling banyak beranggotakan 5 (lima) orang dibuktikan dengan Kartu Keluarga;
 - d. sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang telah ditetapkan; dan

- e. sanggup dan bersedia mentaati tata tertib, peraturan dan ketentuan yang berlaku di Rusunawa Pemerintah Kabupaten Temanggung.
- (2) Dalam hal Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik, harus melepaskan haknya sebagai Penghuni.
- (3) Pelepasan hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Pengelola.

Bagian Kedua Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 13

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon penghuni untuk pertama kali dilakukan oleh tim verifikasi dengan mempertimbangkan kapasitas daya tampung rumah susun.
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Ketentuan mengenai persyaratan dan tata cara pendaftaran calon Penghuni Rusunawa diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni Paragraf 1 Hak Penghuni

Pasal 14

- (1) Penghuni berhak:
 - a. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - b. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
 - c. memanfaatkan sarana sosial pada Rusunawa;
 - d. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh Pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
 - e. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola;
 - f. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan hal-hal lain yang terkait dengan pengelolaan Rusunawa; dan
 - g. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.
- (2) Penghuni yang memiliki keterbatasan fisik dan/atau lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perlakuan khusus sebagaimana dimaksud
- (4) pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Kewajiban Penghuni

Pasal 15

Penghuni wajib:

- a. mentaati peraturan, tata tertib dan menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan kemampuan daya dukung yang ditetapkan oleh Pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharannya;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, sampah dan pengelolaan air limbah;
- f. membayar uang sewa yang telah ditetapkan;
- g. melaporkan kepada pihak Pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kemsakan yang diakibatkan oleh kelalaian Penghuni;
- i. mengosongkan ruang hunian selambat-lambatnya paling lama 7 (tujuh) hari setelah pelanjutan sewa menyewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh Pengelola; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Paragraf 3
Larangan Penghuni

Pasal 16

Penghuni dilarang:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) Sarusun;
- c. menggunakan Sarusun sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum Rusunawa;
- e. mengisi Sarusun melebihi ketentuan tata tertib;
- f. berjudi, menjual/memakai dan/atau mengedarkan narkotika, psikotropika, dan zat adiktif lainnya;
- g. menjual, meminum dan/ atau mengedarkan minuman beralkohol;
- h. berbuat maksiat, serta melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, dan bau menyengat;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai peraturan perundang-undangan;
- j. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori lingkungan Rusunawa;
- k. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;

- l. menyimpan segala jenis ba.ha.n peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang;
- m. meletakkan barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan; dan
- n. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa.

BAB IV PENDAMPINGAN

Pasal 17

- (1) Pendampingan kepada Penghuni dilakukan oleh Pengelola bersama Perangkat Daerah dan lembaga terkait.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. mendampingi Penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa; dan
 - b. membangun kemandirian dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya serta menumbuhkembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

BAB V KEGIATAN OPERASIONAL

Bagian Kesatu Umum

Pasal 18

Kegiatan operasional pengelolaan Sarusun meliputi:

- a. administrasi kepegawaian;
- b. penatausahaan; dan
- c. pengelolaan keuangan.

Bagian Kedua Administrasi Kepegawaian

Pasal 19

- (1) Administrasi kepegawaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a paling sedikit terdiri atas perekrutan dan pembinaan pegawai.
- (2) Perekrutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan jumlah dan kualifikasi pegawai dalam Pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka peningkatan kapasitas pegawai dalam Pengelolaan Rumah Susun dan pemberdayaan Penghuni.
- (4) Perekrutan dan pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan oleh Pengelola.

Ketiga Penatausahaan

Pasal 20

- (1) Penatausahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b merupakan kegiatan tata kelola administrasi rumah susun.
- (2) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan tata kelola administrasi rumah susun yang meliputi:
 - a. sosialisasi mengenai penghunian rumah susun;
 - b. pendaftaran dan seleksi calon Penghuni;
 - c. penetapan calon Penghuni;
 - d. perjanjian sewa Sarusun; dan
 - e. penyusunan tata tertib penghunian.

Pasal 21

- (1) Sosialisasi mengenai penghunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a dilakukan oleh Pengelola kepada masyarakat.
- (2) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kelompok sasaran calon Penghuni.

Pasal 22

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b dilakukan dalam rangka menjamin ketepatan kelompok sasaran calon Penghuni.
- (2) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola rumah susun dengan mempertimbangkan kapasitas tampung rumah susun.
- (3) Tahapan pendaftaran calon Penghuni terdiri atas:
 - a. mengisi formulir pendaftaran calon Penghuni;
 - b. mengajukan permohonan tertulis dari calon Penghuni; dan
 - c. melengkapi dokumen identitas calon Penghuni.
- (4) Seleksi calon Penghuni dilakukan oleh Pengelola dengan cara:
 - a. verifikasi data calon Penghuni;
 - b. memanggil calon Penghuni;
 - c. mengumumkan calon Penghuni yang tidak memenuhi syarat; dan
 - d. menetapkan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat.

Pasal 23

- (1) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c dilakukan oleh Pengelola.
- (2) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah proses seleksi Penghuni selesai.
- (3) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola.

- (4) Pengelola melakukan pendataan Penghuni untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga/rukun warga setempat.

Pasal 24

- (1) Perjanjian sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf d dilakukan antara Pengelola dengan Penghuni.
- (2) Perjanjian sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mencakup identitas para pihak, hak dan kewajiban Penghuni, serta waktu perjanjian.
- (3) Hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan Sarusun, tata tertib penghunian, serta Pengelolaan Rumah Susun;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. menyampaikan pengaduan kepada Pengelola terkait penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun; dan
 - d. memperoleh prioritas hunian bagi Penghuni disabilitas dan lanjut usia.
- (4) Kewajiban Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit meliputi:
 - a. membayar uang sewa Sarusun, listrik, dan/atau air;
 - b. mentaati tata tertib penghunian;
 - c. menjaga keamanan dan ketertiban rumah susun; dan
 - d. memelihara kebersihan dan keindahan rumah susun.
- (5) Jangka waktu sewa Rusunawa paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya perjanjian sewa.
- (6) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang apabila Penghuni memenuhi kriteria dan persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Contoh format perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 25

- (1) Penyusunan tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf e ditetapkan oleh Pengelola dengan memuat antara lain hak, kewajiban, larangan, dan sanksi.
- (2) Tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengelola rumah susun.
- (3) Penghuni wajib menjalankan tata tertib yang telah ditetapkan oleh Pengelola.
- (4) Pengaturan terkait tata tertib rumah susun paling sedikit memuat larangan:
 - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
 - b. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun;
 - c. berjudi, menjual/memakai narkoba dan/atau minuman keras, berbuat maksiat, melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising dan bau menyengat;

- d. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar, dan/atau bahan terlarang; dan
- f. mengubah konstruksi bangunan rumah susun.

Bagian Keempat Pengelolaan Keuangan

Pasal 26

- (1) Pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c merupakan kegiatan tata kelola keuangan rumah susun.
- (2) Kegiatan tata kelola keuangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. perencanaan;
 - b. pelaksanaan; dan
 - c. pengawasan dan pengendalian.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan rangkaian kegiatan dalam manajemen keuangan dan sumber pendapatan untuk Pengelolaan Rumah Susun.
- (4) Sumber pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dari hasil penyewaan:
 - a. Sarusun;
 - b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
 - c. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (5) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pengelola.
- (6) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan penyusunan laporan keuangan.

Pasal 28

- (1) Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) huruf a dipungut berdasarkan Tarif Sewa.
- (2) Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dan ditetapkan paling sedikit berdasarkan:
 - a. biaya Pengelolaan; dan
 - b. struktur tarif.
- (3) Biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung berdasarkan kebutuhan nyata:
 - a. biaya operasional;
 - b. biaya Pemeliharaan; dan
 - c. biaya Perawatan.
- (4) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diklasifikasikan menjadi tarif atas, tarif menengah, dan tarif bawah.
- (5) Klasifikasi pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (6) Perhitungan besaran Tarif Sewa Sarusun oleh Pengelola paling tinggi $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari upah minimum Provinsi.

- (7) Tarif Sewa Sarusun yang merupakan barang milik daerah ditetapkan oleh Pengelola barang milik daerah.
- (8) Dalam hal penetapan Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dijangkau oleh Penghuni maka Pemerintah Daerah memberikan keringanan Tarif Sewa Sarusun sesuai dengan kewenangannya.
- (9) Biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan komponen dalam penetapan Tarif Sewa Sarusun.

Pasal 29

- (1) Penetapan Tarif Sewa Sarusun dilakukan berdasarkan formula perhitungan.
- (2) Formula perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

<i>Sewa Sarusun</i>	:	<i>struktur tarif x faktor penyesuai</i>
---------------------	---	--

- (3) Formula struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara sebagai berikut:

a. Struktur tarif atas

<i>struktur tarif atas</i>	=	$\frac{\text{biaya operasional} + \text{biaya Pemeliharaan}}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
----------------------------	---	---

b. Struktur tarif menengah

<i>struktur tarif menengah</i>	=	$\frac{\text{biaya operasional atau biaya Pemeliharaan}}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
--------------------------------	---	---

c. Struktur tarif bawah

<i>struktur tarif bawah</i>	=	$\frac{(\text{biaya operasional atau biaya Pemeliharaan}) \times 50\%}{\text{jumlah unit Sarusun}}$
-----------------------------	---	---

- (4) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. keringanan; atau
 - b. penambahan Tarif Sewa Sarusun.
- (5) Formula biaya operasional, biaya Pemeliharaan, dan biaya Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan contoh penghitungan Tarif Sewa Sarusun tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 30

Hasil perhitungan Tarif Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

BAB VI KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu Pengelola Rusunawa

Paragraf 1 Pembentukan Pengelola

Pasal 31

- (1) Bupati sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan Rusunawa berwenang dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.
- (2) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat mendelegasikannya kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola barang.
- (3) Bupati melalui Sekretaris Daerah menetapkan status penggunaan barang pada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman untuk melaksanakan tugas pengelolaan Rusunawa.
- (4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang dan bertanggung jawab menyelenggarakan pelayanan umum dalam pengelolaan Rusunawa.

Pasal 32

- (1) Bupati membentuk Unit Pelaksana Teknis untuk melaksanakan tugas pengelolaan Rusunawa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut terkait dengan pembentukan Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Tugas Pengelola Rusunawa

Pasal 34

- (1) Pengelola Rusunawa bertugas melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rusunawa.
- (2) Rincian tugas dan fungsi pengelola Rusunawa diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Hak, Kewajiban dan Larangan Pengelola Rusunawa

Paragraf 1
Hak Pengelola

Pasal 35

Pengelola Rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni ;
- b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/ atau melanggar larangan;
- c. melaksanakan pungutan yang telah ditetapkan, sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan Rusunawa dan Lingkungannya;
- d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- e. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
- f. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan Rusunawa.

Paragraf 2
Kewajiban Pengelola

Pasal 36

Pengelola Rusunawa wajib:

- a. menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
- b. melakukan pemeriksaan bersama perangkat daerah terkait yang membidangi bangunan agar bangunan Rusunawa layak huni;
- c. menyediakan sarana hunian Rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- d. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- f. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- g. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- h. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- i. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- k. memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali;
- l. menyediakan utilitas jaringan listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Rusunawa;

- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- n. memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali;
- o. memonitor dan mengevaluasi penghuni Rusunawa yang mengalami peningkatan penghasilan;
- p. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- q. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Bupati.

Paragraf 3 Larangan Pengelola

Pasal 37

Pengelola Rusunawa dilarang :

- a. a membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- b. memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa;
- c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- e. mengganggu kenyamanan penghuni Rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- f. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan Rusunawa di dalam atau di luar hunian dan lingkungan Rusunawa.

BAB VII PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 38

- (1) Bupati melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan Rusunawa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 39

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. denda;
 - d. pemutusan sambungan listrik dan/atau suplai air bersih;
 - e. pemutusan dan/atau pembatalan perjanjian sewa; dan/atau
 - f. pengosongan/pengusiran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua ketentuan peraturan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diadakan yang baru sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah.

Pasal 42

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung Nomor 70), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 43

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Temanggung.

Ditetapkan di Temanggung

pada tanggal

BUPATI TEMANGGUNG,

M. AL KHADZIQ

.

Diundangkan di Temanggung
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG,

(.....)

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG TAHUN NOMOR
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGGUNG PROVINSI
JAWA TENGAH:

LAMPIRAN I:
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGUNG
NOMOR TAHUN
TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA
PENGHUNI

CONTOH KONTRAK
PERJANJIAN CALON

PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN
Nomor :

Pada hari ini,, tanggal
Tahun..... yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama, Jabatan Kepala Satuan Pelaksana Teknis Rumah susun, dalam hal ini bertindak dan atas nama Dinas, yang berkedudukan di selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
2. Bapak/Ibu, Pekerjaan, bertempat tinggal di, Kartu Tanda Penduduk Nomor, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pribadi selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan:

1. Bahwa PIHAK KEDUA telah sepakat kepada PIHAK KESATU untuk menyewa rumah susun, sebagaimana PIHAK KEDUA telah mengajukan pendaftaran dan permohonan Nomor Formulir....., tanggal,
2. Bahwa PIHAK KESATU telah menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sebagaimana surat penunjukan penghunian, Nomor, tanggal, Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhna Sewa Nomor, tanggal,
3. PIHAK KEDUA sepakat dan tunduk kepada seluruh tata tertib serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur penyewaan Rumah susun, serta seluruh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia.
4. PIHAK KEDUA sepakat kepada PIHAK KESATU bahwa selama jangka waktu, tidak boleh menyewakan kembali kepada

pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pengelola Rumah susun

Maka PARA PIHAK dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Kata-kata yang tercantum dalam perjanjian ini harus diartikan :

1. Perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah hubungan hukum antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA mengenai kesepakatan sewa- menyewa unit rumah susun dan memanfaatkan secara bersama untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun.
2. Biaya rumah susun sewa adalah rekening listrik, rekening PDAM, rekening pemakaian GAS Negara, iuran keamanan dan iuran pengelolaan yang harus dibayar oleh penyewa/penghuni.
3. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari Pengelola rumah susun untuk menghuni atau bertempat tinggal pada jangka waktu tertentu.

BAB II BIAYA SEWA

Pasal 2

1. PIHAK KEDUA wajib membayar sewa rumah sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) perjanjian ini kepada PIHAK KESATU sebesar Rp.(.....) per yang harus dibayar Pada bulan jatuh tempo, serta uang jaminan..... Sewa sebesar Rp. (.....) pada saat perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh penyewa.
2. Seluruh transaksi pembayaran yang dilakukan wajib memberikan bukti pembayaran yang sah atas pembayaran sewa unit rumah susun.

3. Apabila pembayaran sewa menyewa mengalami keterlambatan paling lambat 7 (tujuh) hari maka PIHAK KEDUA wajib membayar denda keterlambatan 10% (sepuluh persen) dari total sewa kepada PIHAK PERTAMA.
4. Bahwa PIHAK KESATU berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa.

BAB III HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 3

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KESATU berhak dan berkewajiban:

1. Wajib melakukan pemeriksaan dan perbaikan secara teratur dan mendadak terhadap; saluran air hujan, saluran air limbah, saluran limbah tinja, saluran listrik, dinding luar dan penerangan jalan/tangga menuju ruangan penyewa/penghuni, pipa-pipa plumbing, pipa gas;
2. Wajib menjaga keamanan pada rumah susun, menjaga kualitas lingkungan yang bersih dan rapi;
3. wajib menegur PIHAK KEDUA membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun;
4. Berhak untuk memberikan sanksi kepada PIHAK KEDUA terhadap pelanggaran tata tertib rumah susun; dan
5. Berhak melakukan pungutan uang sewa serta denda.

Pasal 4

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka PIHAK KEDUA berhak dan berkewajiban:

- a. Wajib membayar biaya rumah susun yang ditetapkan;
- b. Wajib membuang sampah pada tempat yang disediakan dengan membungkusnya ke dalam plastik secara rapih.
- c. Wajib melaporkan kepada PIHAK KESATU apabila kedatangan tamu yang akan menginap pada unit rumah susun dalam waktu paling lambat 1X24 jam.
- d. Berhak menghuni unit rumah susun sewa untuk keperluan tempat tinggal;

- e. Berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan Rumah Susun;

BAB IV LARANGAN

Pasal 5

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KEDUA dilarang:

- a. Menyewakan atau memindahtangankan sewa unit rumah susun kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. Melakukan perubahan/perombakan unit rumah sewa dalam bentuk apapun;
- c. Menyimpan segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun atau Penghuni lainnya;
- d. Melakukan perbuatan perjudian dalam bentuk apapun serta meminum-minuman keras;
- e. Melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama;
- f. Mengadakan pertemuan untuk berbuat kriminal, terorisme dan politik.
- g. Berbuat kegaduhan atau keributan yang mengganggu ketentaman dan kenyamanan Penghuni lain;
- h. Memelihara hewan peliharaan seperti anjing, kucing, binatang primata, binatang liar lainnya, kecuali burung dalam sangkar atau ikan di dalam aquarium;
- i. Membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa;
- j. Membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, termasuk membuang sesuatu dari tingkat atas ke bawah;
- k. Mengganggu atau menghalang-halangi kegiatan Pemeliharaan atau perbaikan rumah susun;
- l. meletakkan barang atau sesuatu di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya; dan
- m. Melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan/atau penyalahgunaan narkotika dan obat-obatan keras yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

BAB V PENGALIHAN

Pasal 6

Perjanjian Sewa Menyewa antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA tidak dapat dialihkan baik untuk sebagian maupun keseluruhannya dengan alasan apapun.

BAB VI KETENTUAN SANKSI

Pasal 7

1. Apabila PIHAK KEDUA dengan sengaja atau lalai melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, maka Perjanjian Sewa Menyewa batal demi hukum, dan PIHAK KEDUA bersedia memberikan penggantian kerugian kepada PIHAK KESATU sebesar jaminan sewa.
2. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum hunian rumah susun, maka PIHAK KESATU secara sepihak dapat membatalkan perjanjian Sewa Menyewa, dan uang sewa berikut jaminan sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK PERMAMA akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong biaya administrasi sebesar 50% (lima puluh persen).
3. PIHAK KEDUA meninggalkan unit rumah susun dengan seluruh barang-barang miliknya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah memutuskan atau putus perjanjian sewa dan menyerahkan kunci beserta seluruh perlengkapan rumah kepada PIHAK KESATU.

Pasal 8

PIHAK KEDUA sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam rangka pembatalan sepihak oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sewa.

BAB VII PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Pasal 9

1. Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah.
2. Apabila musyawarah yang dilakukan tidak mencapai kesepakatan maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaian perselisihan kepada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota, dimana lokasi rumah susun didirikan

Demikian Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini berlaku sejak para pihak menandatangani.

PIHAK KEDUA,

PIHAK KESATU
KEPALA UPT PENGELOLA RUMAH SUSUN.

(.....)

(.....)

BUPATI TEMANGGUNG,

MM. AL KHADZIQ

LAMPIRAN II:
 PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEMANGUNG
 NOMOR TAHUN
 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
 SEWA

FORMULA BIAYA
 OPERASIONAL,
 BIAYA
 PEMELIHARAAN, DAN BIAYA PERAWATAN DAN CONTOH
 PENGHITUNGAN TARIF SEWA SARUSUN

a. Format 1: Formula Biaya Operasional, Biaya Pemeliharaan, dan Biaya Perawatan

Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun

NO	BIAYA	KEBUTUHAN	RUMUS PERHITUNGAN	KETERANGAN	
I	BIAYA OPERASIONAL	1	Gaji Pegawai	Rumus perhitungan biaya operasional : Biaya operasional per bulan (Gaji Pegawai + Administrasi Pengelola + Listrik,Air, Telepon + Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per bulan + Asuransi bangunan per bulan + Sewa Tanah BMN per bulan + biaya lainnya) Jumlah Unit Hunian	a. Penghitungan gaji pegawai, administrasi pengelola, listrik,air, telepon, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dihitung berdasarkan realisasi tahun yang lalu. b. Penghitungan asuransi bangunan, sewa tanah BMN, dan biaya lainnya dihitung berdasarkan estimasi tahun berjalan. c. Biaya lainnya disesuaikan dengan kebutuhan operasional bangunan, antara lain biaya langganan internet.
		2	Pembayaran air, listrik, dan telepon bersama.		
		3	Administrasi (ATK)		
		4	Pajak Bumi dan Bangunan		
		5	PPH Final		
		6	Asuransi (Asuransi Kebakaran)		
		7	Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)		

II	BIAYA PEMELIHARAAN	1	Iuran kebersihan, Pemeliharaan pompa air/tank air, Penyedotan tinja, Biaya lainnya untuk pemeliharaannya	Rumus perhitungan biaya Pemeliharaan/bulan: $2\% \times \text{HSBGN} \times \frac{\text{Luas Total Bangunan Gedung}}{12}$	Biaya Pemeliharaan dalam rumus ditetapkan paling banyak 2% (dua persen) dari harga standar per m ² tertinggi tahun berjalan.
III	BIAYA PERAWATAN	1	Iuran kebersihan	Rumus perhitungan biaya Perawatan: Biaya Perawatan untuk pekerjaan standar + biaya Perawatan untuk pekerjaan non standar	Penghitungan Biaya Perawatan dilakukan setelah terjadi kerusakan bangunan berdasarkan tingkat kerusakan yaitu kerusakan ringan, sedang, dan berat
		2	Pemeliharaan pompa air/tank air		
		3	Penyedotan tinja		
		4	Biaya lainnya untuk pemeliharaannya		

b. Format 2: Struktur Tarif Sewa Rumah Susun

No.	Besaran Tarif Sewa Sosial	Rumusan Perhitungan Tarif Sewa
1	Tarif Maksimum	Biaya operasional + biaya Perawatan + biaya Pemeliharaan
2	Tarif Minimum	Biaya Perawatan + biaya Pemeliharaan

c. Format 3: Contoh Tarif Sewa Rumah Susun

1. Data rumah Susun 4 Lantai (Tahun Pembangunan 2020)

No.	Uraian	Jumlah
1.	Jumlah tower	1 tower
2.	Jumlah Lantai	4 lantai
3.	Jumlah Unit Tipe 36	60 unit
4.	Luas Bangunan	3.465 m2
5.	Biaya Konstruksi	Rp 32.750.000.000
6.	Faktor Penyesuai	100%

2. Biaya Operasional

No	Struktur	Jumlah	Biaya	Total
1.	Gaji Pegawai			
	a. Staf pelaksana administrasi dan Teknik	2	Rp. 4.200.000,00	Rp. 8.400.000,00
	b. Pelaksana Keamanan	2	Rp. 4.200.000,00	Rp. 8.400.000,00
2.	Administrasi pengelola	1	Rp. 1.000.000,00	Rp. 1.000.000,00
3.	Listrik, air, telephone (Bersama)	60	Rp. 150.000,00	Rp. 9.000.000,00
4	PBB	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata
5	Asuransi Bangunan	1	Rp. 5.700.000,00	Rp. 5.700.000,00 Disesuaikan kebutuhan nyata
6	Sewa Tanah	-	-	-
7	Biaya Lainnya	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata (apabila ada)
TOTAL		-	-	Rp. 32.500.000,00

3. Biaya pemeliharaan

No	Struktur	Jumlah	Biaya	Total
1.	Biaya personil kebersihan	2	Rp. 3.900.000,00	Rp. 7.800.000,00
2.	Perlengkapan	4	Rp. 2.000.000,00	Rp. 8.000.000,00

3	Pemeliharaan pompa, penyedot tinja (dilakukan oleh pihak ke-3)	1	Rp. 4.412.500,00	Rp. 4.412.500,00 Disesuaikan kebutuhan nyata
4	Biaya Lainnya	-	-	Disesuaikan kebutuhan nyata (apabila ada)
TOTAL		-	-	Rp. 20.212.500,00

4. Total Biaya Pengelolaan

No	Struktur	Total	Unit	Jumlah
1.	Biaya Operasional	Rp. 32.500.000,00	60	Rp. 541.667,00
2.	Biaya Pemeliharaan	Rp. 20.212.500,00	60	Rp. 336.875,00
Biaya Pengelolaan		Rp. 52.712.500,00	-	Rp. 878.542,00

5. Penentuan Struktur Tarif Sewa

No	Struktur	Tarif Sewa Sarusun per bulan		Faktor Penyesuai	Keterangan
1.	Tarif Atas	Biaya Operasional + Biaya Pemeliharaan		x 100%	Untuk tarif sewa rumah susun umum paling tinggi 1/3 dari upah minimum provinsi
		Rp. 878.542,00		x 100%	
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 878.542,00			
2.	Tarif Menengah	Biaya Operasional	Biaya Pemeliharaan	x 100%	Dipilih salah satu antara biaya operasional atau biaya pemeliharaan (untuk menjadi tarif sewa)
		Rp. 541.667,00	Rp. 336.875,00		
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 541.667,00 atau Rp. 336.875,00 (dipilih salah satu)			
3	Tarif Bawah	Biaya Operasional x 50%	Biaya Pemeliharaan x 50%	x 100%	Dipilih salah satu antara biaya operasional atau biaya pemeliharaan dengan di kali 50% (untuk menjadi tarif sewa)
		Rp. 270.833,00	Rp. 168.438,00		
		Tarif Sewa Sarusun = Rp. 270.833,00 atau Rp. 168.438,00 (dipilih salah satu)			

6. Sehingga besaran tarif sewa sarusun perbulan yang harus dibayarkan berdasarkan struktur tarif, sebagai berikut:
- a. Struktur tarif atas sebesar Rp. 878.542,00
 - b. Struktur tarif menengah:
 - 1) Biaya operasional sebesar Rp. 541.667,00
 - 2) Biaya pemeliharaan sebesar Rp. 336.875,00
(pilih salah satu)
 - c. Struktur tarif bawah:
 - 1. 50% dari biaya operasional sebesar Rp. 270.833,00
 - 2. 50% dari biaya pemeliharaan sebesar Rp. 168.438,00
7. Pengelola memilih salah satu struktur tarif yang telah disusun.

BUPATI TEMANGGUNG,

MM. AL KHADZIQ