



RANCANGAN PERATURAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA TENTANG RUMAH SUSUN



Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Tahun 2020

PERATURAN DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap warga masyarakat berhak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat;
 - b. efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah susun;
 - c. bahwa dalam rangka mewujudkan ketertiban kehidupan dilingkungan rumah susun serta untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dalam sebuah peraturan daerah;
 - d. bahwa Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);

5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4744);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 8);
10. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan daerah (Lembaran Daerah Tahun 2010 Nomor , Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1);
11. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4);
12. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penempatan Jaringan Utilitas (Lembaran Daerah Tahun 2014 Nomor 301);
13. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2014 Nomor 201,

- Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2004);
14. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Lembaran Daerah Tahun 2013 Nomor 203, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2003).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
dan
GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. 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.
3. 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.
4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan gedung.
5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam

- kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
 7. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
 8. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
 9. 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.
 10. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
 11. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.
 12. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun atau rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
 13. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
 14. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
 15. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
 16. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai

- keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
17. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
 18. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
 19. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
 20. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
 21. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
 22. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
 23. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
 24. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 25. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
 26. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.

BAB II ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

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

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

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

Pasal 4

Ruang Lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pembinaan;
- b. perencanaan;
- c. pembangunan;
- d. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- e. pengelolaan;
- f. peningkatan kualitas;
- g. pengendalian;
- h. kelembagaan; dan
- i. pendanaan dan sistem pembiayaan.

BAB III PEMBINAAN

Pasal 5

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

Pasal 6

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan tingkat kewenangannya serta melibatkan peran serta masyarakat.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun pada provinsi 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.

Pasal 7

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b meliputi:

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

Pasal 8

Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.

Pasal 9

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diatur dalam peraturan gubernur.

BAB IV PERENCANAAN

Pasal 11

- (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 harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- (4) Penetapan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus memenuhi persyaratan:
 - a. sesuai dengan peruntukan, rencana tata ruang dan

- rencana rincinya;
 - b. saluran pembuangan dapat menjangkau sistem jaringan;
 - c. mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian;
 - d. memiliki akses terhadap sistem transportasi publik dan dukungan pelayanan utilitas umum provinsi;
 - e. memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya; dan
 - f. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, pelaku pembangunan wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya serta dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

Perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan pedoman perencanaan pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

BAB V PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus merupakan tanggung jawab Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (3) Bentuk kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Gubernur.
- (4) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.
- (5) Rumah Susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dibangun dengan menggunakan dana anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah merupakan barang milik negara/daerah.

Pasal 14

- (1) Pembangunan rumah susun komersial 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) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.

Pasal 15

- (1) Rumah susun umum yang berada dalam satu kawasan dengan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dapat berupa:
 - a. satu bangunan rumah susun dalam satu Tanah Rersama;
 - b. berbeda bangunan rumah susun dalam satu Tanah Bersama; atau
 - c. berbeda bangunan rumah susun tidak dalam satu Tanah Bersama.
- (2) Rumah susun umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) harus berada di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun komersial yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.
- (2) Pembangunan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari mulai perencanaan sampai pada penyelesaian pembangunan rumah susun paling lama 3 (tiga) tahun.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun yang dilaksanakan secara bertahap sebagaimana pada ayat (2), maka penerbitan sertifikat kepemilikan sarusun dapat dilakukan secara bertahap.
- (4) Perhitungan NPP terhadap pembangunan rumah susun secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dihitung untuk keseluruhan unit sarusun berdasarkan dokumen perencanaan yang sudah ditetapkan.

Pasal 17

- (1) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun komersial dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara;dan

- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun umum atau rumah susun komersial dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan pelaku pembangunan wajib:
 - a. menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan; dan
 - b. mendapatkan kepastian atas masa perpanjangan hak pengelolaan dari pemegang hak pengelolaan.
- (5) Penyelesaian status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dan mendapatkan kepastian atas masa perpanjangan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebelum sarusun dijual.

Pasal 18

Kewajiban penyediaan rumah susun umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun.

Pasal 19

- (1) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pembangunan susun umum dan/atau rumah susun khusus yang dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Penyediaan Tanah

Pasal 20

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bertanggungjawab atas ketersediaan tanah
- (2) untuk pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- (3) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan kemampuan Daerah.
- (4) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 21

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bertanggungjawab

- untuk mengalokasikan anggaran dalam pemenuhan kebutuhan investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum.
- (2) Ketentuan mengenai penetapan dana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Gubernur.

Bagian Ketiga Persyaratan Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 22

- (1) Standar pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. persyaratan administratif;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan ekologis.
- (2) Pelaksanaan standar pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2 Persyaratan Administratif

Pasal 23

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

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

Pasal 24

- (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 rencana pertelaan.
- (3) Izin rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dalam proses persetujuan bangunan gedung.
- (4) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin Gubernur. Rencana fungsi dan pemanfaatan yang telah mendapatkan izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan perubahan.
- (5) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin dari Gubernur.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan izin rencana

fungsi dan pemanfaatan sebagaimana pada ayat (4) serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan peraturan gubernur.

Pasal 25

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) wajib meminta pengesahan dari gubernur tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

Paragraf 3 Persyaratan Teknis

Pasal 26

- (1) 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.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4 Persyaratan Ekologis

Pasal 27

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Pemisahan Rumah Susun

Pasal 28

- (1) Dalam membangun Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial milik, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) 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.
- (3) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah milik negara/daerah atau tanah wakaf, wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, dan benda bersama.
 - (4) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik sarusun;
 - b. gambar dan uraian atas bagian bersama, dan benda bersama, sebagai hak bersama; dan
 - c. hak atas bagian bersama dan benda bersama ditentukan berdasarkan NPP.

Pasal 29

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 PPJB.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rencana pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Rencana pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapatkan persetujuan dari gubernur.
- (5) Rencana pertelaan yang mendapatkan persetujuan dari gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan perubahan.
- (6) Perubahan rencana pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus mendapatkan persetujuan dari gubernur.
- (7) Rencana pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi dasar untuk pengesahan pertelaan dan akta pemisahan.

Pasal 30

- (1) Akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Akta pemisahan dibuat oleh pelaku pembangunan rumah susun, yang menjadi dasar untuk menerbitkan SHM sarusun.
- (3) Dalam hal bukti kepemilikan berbentuk SKBG Sarusun, akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, dan benda bersama.
- (4) Pelaku pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meminta pengesahan akta pemisahan yang dilampiri pertelaan kepada Gubernur.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai pertelaan, pengubahan pertelaan dan akta pemisahan diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kelima Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 32

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

Bagian Keenam Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun

Pasal 33

- (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 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) Standar pelayanan minimal Prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan acuan dalam perencanaan program pencapaian target SPM yang dilakukan secara bertahap oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (5) Standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan target standar pelayanan minimal yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
- (6) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dibangun oleh Pelaku pembangunan wajib diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 34

- (1) Pelaku pembangunan wajib menyediakan:
 - a. lahan untuk pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan yang dibangun rumah susun; dan
 - b. tempat untuk usaha mikro kecil menengah.
- (2) Ketentuan mengenai penyediaan lahan untuk pemakaman dan ruang untuk usaha mikro kecil menengah diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Ketujuh
Pemasaran dan Jual Beli
Rumah Susun

Paragraf 1
Pemasaran

Pasal 35

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Pemasaran sebagaimana pada ayat (1) harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.
- (3) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), disampaikan kepada masyarakat dengan memuat paling sedikit:
 - a. nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
 - b. nomor dan tanggal penerbitan persetujuan bangunan gedung bangunan;
 - c. spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah Sarusun;
 - d. harga jual Rumah atau Sarusun;
 - e. informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
 - f. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah Susun.
- (4) Informasi pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan dari Gubernur.

Pasal 36

- (1) Dalam hal pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) pelaku pembangunan dapat menerima pembayaran pemesanan sarusun dari calon pembeli.
- (2) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

- menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah Susun.
- (3) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi secara tertulis mengenai:
 - a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
 - b. jadwal penandatanganan PPJB dan akta jual beli; dan
 - c. jadwal serah terima Rumah.
 - (4) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pemesanan Rumah Susun.
 - (5) Apabila calon pembeli membatalkan pemesanan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

Pasal 37

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), 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.
- (2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan.
- (4) Kepastian status penguasaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan atas nama pemilik dalam bentuk SHM sarusun atau SKBG sarusun berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (5) Perizinan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dibuktikan dengan surat persetujuan bangunan gedung.
- (6) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan dari bank dan nonbank.

Pasal 38

- (1) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan

- rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai PPJB bagi para pihak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemesanan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, dan Pasal 38, diatur dengan Peraturan Gubernur.

Paragraf 2
PPJB

Pasal 39

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan notaris.

Pasal 40

- (1) PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (3) Kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB
- (4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (5) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dibuktikan dengan keterbangunan rumah susun paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.
- (6) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada calon pembeli yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun.

Pasal 41

- (1) PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) sekurang-kurangnya mencakup:
 - a. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - b. penetapan harga sarusun;
 - c. waktu serahterima pertamakali; dan
 - d. uraian objek yang mencakup:
 - 1) mengenai data fisik yang menjelaskan luas Sarusun untuk Rumah Susun;
 - 2) letak yang menjelaskan desa atau kelurahan, kecamatan, kota atau kabupaten, provinsi); dan
 - 3) lokasi yang menjelaskan satu bangunan Rumah Susun, lantai dan nomor unit untuk Sarusun pada Rumah Susun.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak boleh mengatur pengalihan:
 - a. kewajiban pelaku pembangunan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan ini kepada pembeli dan/atau pemilik.
 - b. kewajiban pemilik yang diatur dalam peraturan perundang-undangan ini kepada pelaku pembangunan.
- (3) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dilampiri dengan rencana pertelaan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan PPJB dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

Pelaku Pembangunan tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum pembangunan rumah susun dinyatakan selesai.

Paragraf 3 Akta Jual Beli

Pasal 43

- (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.
- (3) Pelaku pembangunan wajib menyerahkan salinan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun kepada pembeli sarusun pada saat serah terima pertamakali.

BAB VI
PENGUASAAN, PEMILIKAN, DAN PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Penguasaan Sarusun

Pasal 44

- (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) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pemilikan Sarusun

Pasal 45

- (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 46

- (1) Hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (2) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (3) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas

pemilikannya. (6) 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) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 48

- (1) Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
 - a. hunian;
 - b. bukan hunian; atau
 - c. campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pemanfaatan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat tinggal.
- (3) Fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pemanfaatan rumah susun yang digunakan sebagai kegiatan usaha dan/atau kegiatan lainnya selain sebagai fungsi hunian.
- (4) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan pemanfaatan rumah susun yang berfungsi sebagai tempat tinggal sekaligus sebagai tempat kegiatan usaha dan/atau kegiatan lainnya tanpa membahayakan dan mengganggu fungsi hunian.
- (5) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu tanah bersama.

Pasal 49

- (1) Setiap Orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi bukan hunian atau fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (3) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau

- memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.
- (4) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.
 - (5) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah wajib mendapatkan persetujuan bangunan gedung dari gubernur.

Bagian Keempat Pemanfaatan Sarusun

Pasal 50

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (3) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 51

- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 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 badan pelaksana.
- (4) Selama badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum dibentuk atau ditugasi, pengalihan dapat dilakukan oleh instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 52

- (1) Pengalihan pemilikan dengan warisan dilakukan berdasarkan penetapan ahli waris oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan konsultasi dengan Badan pelaksana untuk penetapan pengalihan kepemilikan.

- (3) Penetapan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan persyaratan paling sedikit melampirkan dokumen antara lain:
 - a. surat keterangan kematian pewaris;
 - b. surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. SHM sarusun atau SKBG sarusun; dan
 - d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
- (4) Badan pelaksana melakukan verifikasi administrasi atas kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3)
- (5) Dalam hal ahli waris tidak memenuhi persyaratan sebagai MBR, maka ahli waris wajib mengalihkan kepemilikan kepada badan pelaksana.

Pasal 53

Pengalihan pemilikan setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dilakukan berdasarkan:

- a. bukti pelunasan pembayaran untuk SHM Sarusun;
- b. bukti pelunasan pembayaran dan surat persetujuan pengalihan SKBG dari pemilik tanah, untuk SKBG.

Pasal 54

Pengalihan pemilikan karena pindah tempat tinggal dilakukan antara lain karena:

- a. pindah domisili;
- b. mengalami perubahan taraf hidup;
- c. lokasi pekerjaan pindah; dan
- d. terkena pemutusan hubungan kerja.

Pasal 55

- (1) Pengalihan kepemilikan sarusun umum oleh Badan Pelaksana bagi MBR yang paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. belum memiliki tempat tinggal atau rumah;
 - b. wajib tinggal di rumah susun;
 - c. bersedia mematuhi peraturan tinggal di rumah susun; dan
 - d. memiliki NPWP.
- (2) Pengalihan sarusun umum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a dikecualikan bagi MBR yang ingin mendekati tempat kerja.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan kriteria pengalihan sarusun umum oleh badan pelaksana diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 56

- (1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan

pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

BAB VII PENGELOLAAN

Bagian Pertama Umum

Pasal 57

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bagian Kedua Pengelola

Pasal 58

- (1) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.
- (3) Izin usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan izin usaha pengelolaan rumah susun.
- (4) Izin usaha pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

Pasal 59

- (1) Perizinan berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) diberikan kepada Badan hukum pengelola rumah susun yang memiliki personil dengan kompetensi manajerial dan teknis pengelolaan rumah susun.
- (2) Kompetensi manajerial dan teknis pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan sertifikat manajemen pengelolaan gedung yang dikeluarkan oleh lembaga yang ditunjuk oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .

Bagian Ketiga Pengelolaan Pada Masa Transisi

Pasal 60

- (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.

Pasal 61

- (1) Penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dilakukan dengan menyerahkan kunci pertama kali dari pelaku pembangunan kepada pemilik.
- (2) Penyerahan kunci pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah SLF diterbitkan.
- (3) Pelaku pembangunan pada saat penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyerahkan dokumen meliputi:
 - a. berita acara serah terima kunci;
 - b. akta jual beli; dan
 - c. SHM sarusun atau SKBG sarusun;

Pasal 62

- (1) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.
- (3) Dalam hal pelaku pembangunan belum menyerahkan memiliki bukti kepemilikan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) angka b dan c kepada pemilik, biaya pengelolaan Rumah Susun ditanggung oleh Pelaku Pembangunan.
- (4) Pembukuan biaya pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibukukan secara terpisah dari pembukuan badan usaha penyelenggara pembangunan rumah susun.

Pasal 63

- (1) Biaya pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku.
- (2) Pelaku pembangunan pada setiap akhir tahun buku harus membuat neraca keuangan yang telah di audit oleh akuntan publik untuk diumumkan secara terbuka kepada pemilik dan/atau penghuni.
- (3) Pemilik berhak memperoleh informasi dan penjelasan atas laporan keuangan dan segala kebijakan yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun.

Bagian Keempat Pengelolaan

Pasal 64

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bayarkan oleh PPPSRS kepada pengelola berdasarkan perjanjian kerjasama pengelolaan rumah susun.
- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 65

- (1) PPPSRS wajib melakukan pengawasan kinerja pengelola secara berkala.
- (2) Pengelola bertanggung jawab kepada pengurus PPPSRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Pengelola wajib membuat laporan pengelolaan kepada pengurus PPPSRS secara berkala sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan disertai permasalahan dan usulan penyelesaiannya.
- (4) Pelaporan yang dilakukan oleh pengelola meliputi hasil kerja, keuangan serta kondisi bagian bersama dan benda bersama.
- (5) Laporan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaporkan oleh pengurus PPPSRS dalam rapat umum tahunan anggota.

Pasal 66

- (1) PPPSRS bertanggungjawab atas administrasi keuangan pengelolaan rumah susun.
- (2) Keuangan pengelolaan rumah susun harus dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keuangan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan keuangan yang berlaku.
- (4) Keuangan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di audit oleh akuntan publik yang independen secara berkala.
- (5) Pemilik dan penghuni rumah susun berhak memperoleh informasi dan penjelasan atas keuangan pengelolaan rumah susun.

Pasal 67

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun,

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 65, Pasal 66, dan Pasal 67 diatur dengan peraturan Gubernur.

Bagian Kelima
Pengelolaan Rumah Susun Sewa

Pasal 68

- (1) Pengelolaan rumah susun umum sewa, rumah susun khusus sewa, dan rumah susun Negara sewa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (2) Unit Pelaksana Teknis bertugas melakukan pengelolaan rumah susun sewa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rumah susun sewa.
- (3) Sebelum terbentuknya Unit Pelaksana Teknis, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima rumah susun sewa melalui penyerahan aset kelola sementara.

Pasal 69

- (1) Penyerahan aset kelola sementara rumah susun sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan rumah susun sewa selesai.
- (2) Unit Pelaksana Teknis wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada Gubernur melalui Kepala Unit.

Pasal 70

- (1) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat disubsidi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .
- (2) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rumah susun sewa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusun sewa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (3) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (4) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rumah susun sewa.
- (5) Pengelolaan keuangan yang dilakukan badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

BAB VIII
PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 71

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

Pasal 72

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.
- (3) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus sesuai rencana tata ruang; rencana program investasi dan pengembangan rumah susun dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan oleh Gubernur.

Pasal 73

- Peningkatan kualitas rumah susun dilakukan berdasarkan:
- a. rekomendasi teknis; dan/atau
 - b. prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 74

- (1) Rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf a, diterbitkan berdasarkan:
 - a. keandalan bangunan; dan/atau
 - b. perubahan rencana tata ruang wilayah.
- (2) rekomendasi teknis berdasarkan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a merupakan pernyataan tertulis oleh dinas teknis yang membidangi urusan bangunan gedung melalui kegiatan pemeriksaan terhadap bangunan rumah susun.
- (3) Rekomendasi teknis berdasarkan perubahan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pernyataan tertulis oleh dinas teknis yang membidangi urusan tata ruang.

Pasal 75

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta , atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah Pusat atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

- untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.
 - (3) Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mengurangi hak kepemilikan sebesar 40% (empat puluh persen) anggota PPPSRS untuk mendapatkan nilai penggantian yang wajar. (catatan: nilai penggantian dibebankan pada PPPSRS)
 - (4) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun umum milik dan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus menyampaikan perencanaan paling sedikit:
 - a. perubahan NPP; dan
 - b. gambar rencana yang menunjukkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama kepada pemilik.
 - (5) PPPSRS menyampaikan prakarsa peningkatan kualitas rumah susun kepada Gubernur.

Pasal 76

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas rumah susun diatur dalam peraturan Gubernur.

BAB IX PENGENDALIAN

Pasal 77

- (1) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pemasaran dan jual beli;
 - c. pembangunan;
 - d. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
 - e. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian jumlah dan jenis;
 - b. kesesuaian zonasi;
 - c. kesesuaian lokasi; dan
 - d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pemasaran dan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui penilaian terhadap:
 - a. kesesuaian informasi pemasaran;
 - b. kesesuaian syarat melakukan pemasaran;
 - c. kesesuaian syarat melakukan jual beli; dan
 - d. kesesuaian pembuatan PPJB.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap

- pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
- a. bukti penguasaan atas tanah; dan
 - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan persetujuan bangunan gedung.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
- a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (6) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan melalui:
- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 78

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan melalui:

- a. perizinan;
- b. pemeriksaan; dan
- c. penertiban.

Pasal 79

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian melalui penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf c diatur lebih lanjut dengan peraturan Gubernur.

Pasal 80

- (1) Gubernur menunjuk organisasi perangkat daerah untuk melaksanakan pengendalian penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Penunjukan organisasi perangkat daerah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

BAB X KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu Badan Pelaksana

Pasal 81

- (1) Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Gubernur 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 82

Ketentuan lebih lanjut mengenai Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua PPPSRS

Pasal 83

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh sarusun.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan sarana untuk memberikan segala kebutuhan pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa:
 - a. penyediaan ruang rapat dan kelengkapannya, paling kurang meliputi meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara, dan penggunaan papan/media informasi kepada warga pemilik dan/atau penghuni;
 - b. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan

- oleh pelaku pembangunan; dan
- c. dukungan administrasi serta penyediaan konsumsi.
- (5) Pembentukan PPPSRS terdiri atas persiapan pembentukan PPPSRS dan pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS yang pembiayaannya dibebankan kepada pelaku pembangunan.

Pasal 84

- (1) Pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (5) dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai peninjau.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.
- (3) Perseorangan yang menjadi wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
- istri atau suami;
 - orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - salah satu saudara kandung;
 - salah satu anak yang telah dewasa dari pemilik; atau
 - salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila pemilik merupakan badan hukum.
- (4) Dalam hal wakil Pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan.

Pasal 85

- (1) Pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (5) dilaksanakan untuk:
- pembentukan struktur organisasi;
 - penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - pemilihan pengurus; dan
 - pemilihan pengawas.
- (2) Mekanisme pengambilan keputusan untuk pembentukan struktur organisasi dan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b dilakukan secara musyawarah.
- (3) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (4) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d dilakukan dengan suara terbanyak.
- (5) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) dan ayat (4)

- (6) Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

Pasal 86

- (1) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (2) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan notaris.
- (3) Pelaku pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.

Pasal 87

- (1) PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 88

- (1) Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
- (2) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
 - b. susunan organisasi PPPSRS;
 - c. hak, kewajiban, larangan, dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
 - d. tata tertib penghunian; dan
 - e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 89

- (1) PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (3) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota PPPSRS berhak memberikan satu suara.

Pasal 90

- (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 91

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 88, Pasal 89, dan Pasal 90 diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB XI HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu Hak

Pasal 92

- (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 strategirumah susun;
 - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
 - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
 - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun;
 - e. membangun rumah susun;
 - f. memperoleh manfaatdaripenyelenggaraan rumah susun;
 - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun;
 - h. mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun; dan
 - i. mengajukan gugatan perwakilan kepengadilan terhadap penyelenggaraan rumah susun yang merugikan masyarakat.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 93

- (1) Setiap orang wajib mentaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 wajib mentaati ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun mum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (4) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (5) Dalam pemisahan rumah susun, pelaku pembangunan wajib menuangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (6) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (7) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
 - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
 - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
 - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
 - d. mengawasi pemanfaatan dan pemfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XII PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu Pendanaan

Pasal 94

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 95

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 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 Kedua Sistem Pembiayaan

Pasal 96

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan rumah susun.
- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. lembaga pembiayaan;
 - b. pengeralahan dan pemupukan dana;
 - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
 - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII LARANGAN

Pasal 97

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Pasal 98

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1).

Pasal 99

Setiap orang dilarang:

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

Pasal 100

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

Pasal 101

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

Pasal 102

Setiap pejabat dilarang:

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

Pasal 103

Setiap orang dilarang menghalang-halangi penyerahan Prasarana, penyerahan sarana, dan utilitas umum yang dibangun oleh Pelaku pembangunan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (25).

Pasal 104

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2).

Pasal 105

Setiap orang dilarang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1), Pasal 72 ayat (1), (2) dan (4), dan Pasal 75.

Pasal 106

Setiap orang dilarang menghalang-halangi penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS telah terbentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1).

BAB XIV PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 107

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase,

konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Pasal 108

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (2) dapat dilakukan oleh:

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

BAB XV SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 109

Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Pasal 18 ayat (2), Pasal 25, Pasal 29 ayat (1), Pasal 30, Pasal 32 ayat (1), Pasal 33 ayat (1), Pasal 49 ayat (3), Pasal 50, Pasal 60 ayat (1), Pasal 65 ayat (1), Pasal 71 ayat (1), Pasal 83 ayat (1), dikenai sanksi administratif.

Pasal 110

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud Pasal 109 dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pengenaan denda administratif;
 - f. pencabutan PBG;
 - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
 - i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - j. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam peraturan gubernur.

BAB XVI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 111

- (1) Selain oleh Penyidik POLRI, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS).
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi sehubungan dengan perbuatan pidana yang dilakukan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti atau dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
 - g. memotret seseorang;
 - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - i. mendatangkan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
 - j. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - k. mengadakan tindakan lain menurut ketentuan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVII KETENTUAN PIDANA

Pasal 112

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen)

dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 113

Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
 - b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1);
- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 114

- (1) Setiap orang yang:
 - a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
 - b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
 - c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
 - d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susundipidana dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 115

Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 116

- (1) Setiap orang yang:
 - a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 117

Setiap pejabat yang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau

b. mengeluarkan persetujuan bangunan gedung rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 118

Setiap orang yang menghalang-halangi penyerahan Prasarana, penyerahan sarana, dan utilitas umum yang dibangun oleh Pelaku pembangunan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 119

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104, dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 120

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 121

Setiap orang yang menghalang-halangi penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS telah terbentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106., dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 122

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 sampai dengan Pasal 121 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana kurungan dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan izin usaha; atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

BAB XVIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 123

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

Peraturan Daerah ini.

BAB XIX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 124

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal ...
GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA
ttd.

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal ...

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA
TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (1) menyebutkan bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah 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 yg mempunyai peran yg sangat strategis dlm pembentukan watak serta kepribadian bangsa sbg salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia. Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Keterbatasan lahan dan lajunya pertambahan penduduk menjadi landasan dibangunnya rumah secara bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah tentang kebutuhan perumahan dan pemukiman yang terus meningkat. Pembangunan rumah susun akan dapat mengurangi penggunaan tanah, mengurangi pemukiman kumuh, dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih memadai.

Sebagaimana didefinisikan dalam UU 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, 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 satuansatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Disamping itu, Tujuan penyelenggaraan 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, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pembangunan rumah susun disatu sisi dapat mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan dan permukiman bagi penduduk, terutama di kota-kota besar. Namun disisi lain, akhirakhir ini banyak permasalahan rumah susun yang memerlukan pemecahan. Pengaturan mengenai rumah susun telah diterbitkan dalam berbagai bentuk peraturan namun permasalahan yang terkait dengan rumah susun masih banyak ditemui di kalangan masyarakat dan juga pemerintah.

Pasal 118 Undang-Undang 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru. Peraturan pelaksanaan tersebut salah satunya adalah Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Namun peraturan pelaksana ini dinilai tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan para pemangku kepentingan stakeholders rumah susun.

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta belum dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang ada dan oleh karena itu perlu segera diganti. Penyusunan rancangan Peraturan Daerah ini perlu segera dilakukan karena sebagaimana amanat Pasal 119 bahwa peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang tersebut diundangkan tanggal 10 November 2011.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas keadilan dan pemerataan" adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas kenasionalan" adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "asas keterjangkauan dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas keefisienan dan kemanfaatan" adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas kemandirian dan kebersamaan" adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "asas keserasian dan keseimbangan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "asas keterpaduan" adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Huruf j

Yang dimaksud dengan "asas kesehatan" adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan "asas kelestarian dan keberlanjutan" adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf l

Yang dimaksud dengan "asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang,

pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf m

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pembangunan rumah susun mengacu rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan zonasinya.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)

Cukup jelas.
Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “satu bangunan rumah susun dalam satu tanah bersama” adalah satu bangunan rumah susun yang terdiri dari rumah susun umum dan rumah susun komersial yang dibangun diatas satu tanah bersama.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “berbeda bangunan rumah susun dalam satu tanah bersama” adalah rumah susun umum dan rumah susun komersial yang dibangun secara terpisah diatas satu tanah bersama.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “berbeda bangunan rumah susun tidak dalam satu tanah bersama” adalah rumah susun umum dan rumah susun komersial yang dibangun secara terpisah tidak diatas satu tanah bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Contoh:

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas
Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pendayagunaan tanah wakaf” adalah perbuatan hukum wakif untuk mendayagunakan tanah wakaf yang diwakafkan untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peruntukan lokasi” adalah ketentuan tentang jenis fungsi atau kombinasi fungsi bangunan rumah susun yang boleh dibangun pada lokasi atau kawasan tertentu.

Yang dimaksud dengan “intensitas bangunan” adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan keselamatan” adalah kemampuan bangunan rumah susun untuk mendukung beban muatan serta untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

“Persyaratan kesehatan” meliputi sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

“Persyaratan kenyamanan” meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta terhadap pengaruh tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

“Persyaratan kemudahan” meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan rumah susun serta sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan” adalah keserasian antara lingkungan buatan, lingkungan alam dan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laik fungsi” adalah berfungsinya seluruh

atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG.

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan rumah susun” adalah satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.

Yang dimaksud dengan “melengkapi rumah susun” dengan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah rumah susun umum atau rumah susun komersial harus melakukan penyerahan tanah siap bangun yang tidak menjadi tanah bersama kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun seperti berupa tanah untuk ibadah, tanah untuk sarana pendidikan, tanah untuk ruang bersama, tanah untuk sarana kesehatan, dan lainnya.

Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.

Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain).

Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

- Pasal 35
Cukup jelas.
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas.
- Pasal 38
Cukup jelas.
- Pasal 39
Cukup jelas.
- Pasal 40
Cukup jelas.
- Pasal 41
Cukup jelas.
- Pasal 42
Cukup jelas.
- Pasal 43
Ayat (1)
AJB dibuat di hadapan notaris PPAT untuk SHM sarusun dan notaris untuk SKBG sarusun sebagai bukti peralihan hak.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
- Pasal 44
Cukup jelas.
- Pasal 45
Cukup jelas.
- Pasal 46
Cukup jelas
- Pasal 47
Cukup jelas.
- Pasal 48
Ayat (1)
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Yang dimaksud dengan “fungsi bukan hunian” merupakan penunjang bagi fungsi hunian dan/atau tempat usaha yang kepemilikannya bukan merupakan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, yang dapat digunakan untuk kepentingan umum seperti tempat usaha, pertokoan dan perkantoran.
Huruf c
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

- Pasal 49
Cukup jelas.
- Pasal 50
Cukup jelas.
- Pasal 51
Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Huruf a
Yang dimaksud dengan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.
- Huruf b
Cukup jelas.
- Huruf c
"Pindah tempat tinggal" antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja.
- Ayat (3)
Yang dimaksud dengan "pengalihan" adalah pengalihan pemilikan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk SHM sarusun dan oleh notaris untuk SKBG sarusun.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 52
Cukup jelas.
- Pasal 53
Cukup jelas.
- Pasal 54
Cukup jelas.
- Pasal 55
Cukup jelas.
- Pasal 56
Ayat (1)
Penyewa secara perseorangan atau kelompok adalah pejabat atau pegawai negeri atau orang yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas negara.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Pasal 57
Cukup jelas.
- Pasal 58
Cukup jelas.
- Pasal 59
Cukup jelas.
- Pasal 60
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan "masa transisi" adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual.
- Ayat (2)
Cukup jelas.

- Pasal 61
Cukup jelas.
- Pasal 62
Cukup jelas.
- Pasal 63
Cukup jelas.
- Pasal 64
Cukup jelas.
- Pasal 65
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
- Pasal 66
Cukup jelas
- Pasal 67
Cukup jelas.
- Pasal 68
Cukup jelas.
- Pasal 69
Cukup jelas.
- Pasal 70
Cukup jelas.
- Pasal 71
Cukup jelas.
- Pasal 72
Cukup jelas.
- Pasal 73
Cukup jelas.
- Pasal 74
Cukup jelas.
- Pasal 75
Cukup jelas.
- Pasal 76
Cukup jelas
- Pasal 77
Ayat (1)
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Cukup jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM

sarusun atau SKBG sarusun.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “bukti penguasaan dan kepemilikan atas sarusun” adalah SHM sarusun, SKBG sarusun, atau perjanjian tertulis sewa atau pinjam pakai.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “melaksanakan berbagai kebijakan” adalah untuk mewujudkan pemisahan antara pelaksana dan pembuat kebijakan serta pengawas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

- Cukup jelas
- Pasal 87
Cukup jelas.
- Pasal 88
Cukup jelas.
- Pasal 89
Ayat (1)
Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun
- Pasal 90
Cukup jelas.
- Pasal 91
Cukup jelas.
- Pasal 92
Cukup jelas.
- Pasal 93
Cukup jelas.
- Pasal 94
Huruf a
Cukup jelas.
- Huruf b
Cukup jelas.
- Huruf c
Yang dimaksud dengan “sumber dana lainnya” adalah dana yang dihasilkan dari perjanjian atau kesepakatan bersama yang dapat berupa hibah, bantuan, atau pinjaman, baik dari sumber dana dalam negeri maupun luar negeri.
- Pasal 95
Cukup jelas.
- Pasal 96
Cukup jelas
- Pasal 97
Cukup jelas.
- Pasal 98
Cukup jelas.
- Pasal 99
Cukup jelas.
- Pasal 100
Cukup jelas.
- Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lokasi yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), daerah sempadan sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “izin usaha” dalam ketentuan ini adalah izin usaha yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun, di antaranya izin usaha jasa konstruksi dan izin usaha pengelolaan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.
Pasal 112
Cukup jelas.
Pasal 113
Cukup jelas.
Pasal 114
Cukup jelas.
Pasal 115
Cukup jelas.
Pasal 116
Cukup jelas.
Pasal 117
Cukup jelas.
Pasal 118
Cukup jelas.
Pasal 119
Cukup jelas.
Pasal 120
Cukup jelas.
Pasal 121
Cukup jelas.
Pasal 122
Cukup jelas.
Pasal 123
Cukup jelas.
Pasal 124
Cukup jelas.

DRAFT