

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM
NOMOR 3 TAHUN 2011
TENTANG : RUMAH SUSUN

SALINAN
OLEH : WALIKOTA BATAM
NOMOR : 3 TAHUN 2011
TANGGAL : 11 APRIL 2011
SUMBER : LD 2011/3; TLD NO. 73

WALIKOTA BATAM,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan atau penyewaan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah;
- b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal di kawasan perkotaan khususnya Kota Batam maka rumah susun yang dibangun oleh pemerintah menjadi alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah khususnya yang berpenghasilan rendah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Palalawan, Kabupaten Rokan Hulu, kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Propinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4237);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3501);
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3343);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);

21. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembina Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757);
31. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014 (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2004 Nomor 2 Seri E);

32. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2010 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2010 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 67);
33. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 72).

Dengan Persetujuan Bersama,

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BATAM

dan

WALIKOTA BATAM

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Batam.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Batam.
3. Walikota adalah Walikota Batam.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam.
5. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
6. Badan usaha adalah setiap badan hukum yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun

vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

8. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau bukan hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
10. Penyelenggara pembangunan adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
11. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
12. Pertelaan adalah uraian yang menjelaskan batas masing-masing satuan rumah susun baik batas vertikal maupun horizontal, bagian bersamanya, benda-benda bersama, tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing satuan rumah susun dalam bentuk Gambar Pertelaan dan Uraian Pertelaan.
13. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
14. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
15. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, izin mendirikan bangunan (IMB), serta sertifikat laik fungsi yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
16. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

17. Benda Bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
18. Tanah Bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar bersama secara tidak pisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan bangunan.
19. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
20. Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan.
21. Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
22. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
23. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
24. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
25. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
26. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Lingkungan Perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
28. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.
29. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
30. Utilitas Umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal

angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

31. Sertifikat Laik Fungsi adalah izin yang dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan.
32. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
33. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
34. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penggunaannya adalah sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utama sebagai hunian.
35. Izin Mendirikan Bangunan Gedung selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB II PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Arah Kebijakan

Pasal 2

Pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah untuk:

- a. Mendukung konsep Rencana Tata Ruang Wilayah yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- b. Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;

- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian yang layak, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, kelaikan fungsi, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua Jenis Penggunaan Rumah Susun

Pasal 4

- (1) Jenis penggunaan rumah susun terdiri atas:
 - a. Rumah Susun Hunian;
 - b. Rumah Susun Bukan Hunian;
 - c. Rumah Susun Campuran.
- (2) Penentuan penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan tertulis Walikota atau pejabat yang ditunjuk dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga Kepemilikan

Pasal 5

- (1) Rumah susun dapat dimiliki oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah dan/atau swasta.
- (2) Terhadap pemakaian rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Daerah dikenakan tarif sewa yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB III
PERSYARATAN TEKNIS
DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Tata cara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana tata ruang wilayah, izin mendirikan bangunan, sertifikat laik fungsi, analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL)/upaya pemantauan lingkungan (UPL), pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 7

Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis yang diatur dengan Peraturan Walikota sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Ruang

Pasal 8

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan

Pasal 9

- (1) Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan baik dari arah vertikal maupun horizontal terhadap:

- a. beban mati;
 - b. beban bergerak;
 - c. gempa, hujan, angin, banjir;
 - d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
 - e. daya dukung tanah;
 - f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
 - g. gangguan/perusak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah.
 - (3) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur harus merupakan satu kesatuan konstruksi, baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah.
 - (4) Komponen dan bahan bangunan dalam memenuhi fungsinya harus dapat menjamin keamanan dan keandalan bangunan.

Paragraf 3
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 10

Rumah susun harus dilengkapi dengan:

- a. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air dalam bangunan;
- b. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meteran gas, pengatur aliran gas serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;
- e. Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan;
- f. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- g. Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- h. Pintu dan tangga darurat kebakaran;

- i. Tempat jemuran (bagi rumah susun untuk hunian);
- j. Alat pemadam kebakaran,
- k. Penangkal petir;
- l. Alat/sistem alarm;
- m. Generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift;
- n. Pos petugas pengamanan dan ketertiban;
- o. Kantor pengelola.

Pasal 11

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4 Satuan Rumah Susun

Pasal 12

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesehatan kenyamanan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 13

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 14

- (1) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12, setidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.
- (2) Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disediakan pada bagian bersama.

Pasal 15

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.
- (2) Rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana

tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

- (3) Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.
- (4) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan rumah susun terhadap:
 - a. Satuan rumah susun lainnya;
 - b. Ruang-ruang lain di luarnya dalam bangunan rumah susun; dan
 - c. Tanah bersama dan/atau lingkungan.

Paragraf 5

Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 16

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.

Pasal 17

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.

Paragraf 6

Lokasi Rumah Susun

Pasal 18

Lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada;
- b. Memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota;
- c. Mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang dengan

- memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
- d. Dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik;
 - e. Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik sebagaimana dimaksud pada huruf d, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 19

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

- Pasal 20
- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
 - (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 8
Prasarana Lingkungan

- Pasal 21
- (1) Lingkungan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.
 - (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 22

Lingkungan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi:

- a. Jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas dan gardu listrik;
- b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. Tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;
- e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai fungsinya;
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 9 Fasilitas Lingkungan

Pasal 23

Dalam rumah susun dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 24

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, juga harus disediakan ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Bagian Ketiga
Persyaratan Administratif

Pasal 25

- (1) Rumah susun dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Walikota, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. dokumen peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 26

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1).

Pasal 27

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

Pasal 28

Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IV SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 29

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan kelaikan fungsi rumah susun kepada Walikota setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan Pasal 27 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
 - a. Tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-ke-mungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
 - b. Uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.
- (4) Tata cara permohonan kelaikan fungsi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB V PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Pemisahan Hak atas Satuan-Satuan Rumah Susun

Pasal 30

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.

- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 31

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Persyaratan pengesahan pertelaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota, sekurang-kurangnya memuat:
 - a. Gambar Pertelaan Rumah Susun;
 - b. Uraian Pertelaan Rumah Susun;
 - c. Akta Pemisahan Rumah Susun;
 - d. Fotocopy Surat Keterangan Rencana Kota;
 - e. Fotocopy *Block Plan*;
 - f. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan;
 - g. Fotocopy Akta Pendirian Badan Usaha.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan dilampiri gambar, uraian dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni beserta warkah-warkah lainnya.

- (6) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 32

Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (4) mengikat semua pihak.

Bagian Kedua

Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 33

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada 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.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak di batasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketiga

Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Pasal 34

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:
 - a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;

- b. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:
- a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. Surat keterangan kematian pewaris, surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - c. Bukti kewarganegaraan ahli waris;
 - d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - e. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 35

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

- a. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. Akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- c. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 36

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 26 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 37

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 untuk tahap berikutnya yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut

oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 31 ayat (5).
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Walikota dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, Walikota memberikan keputusan terakhir dan mengikat.
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 38

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 39

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan

dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 40

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena:

- a. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan;
- b. Tanah dan bangunannya musnah;
- c. Terpenuhinya syarat batal;
- d. Pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 41

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a dan huruf c, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 42

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Penghunian Rumah Susun

Pasal 43

- (1) Setiap penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun, baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Walikota.
- (3) Pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) difasilitasi oleh penyelenggara pembangunan.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

