



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No. 6625

KESRA. Rumah Susun. Penyelenggaraan.
(Penjelasan atas Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2021 Nomor 23)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 13 TAHUN 2021

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

I. UMUM

Pemenuhan hak atas rumah merupakan salah satu tanggung jawab Negara dalam kerangka melindungi segenap bangsa Indonesia.

Sebagai salah satu hak asasi, rumah mempunyai fungsi strategis sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Ketersediaan rumah khususnya bagi MBR menjadi masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan oleh seluruh masyarakat terlebih lagi pada kawasan perkotaan yang cukup padat dengan lahan yang terbatas. Kebijakan pemerintah untuk menumbuhkembangkan norma-norma kehidupan perkotaan yang menunjang kehidupan masyarakat yang heterogen dan berorientasi pada kepentingan masyarakat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diharapkan dapat meminimalisir kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat dengan menciptakan peluang bagi MBR untuk memiliki Sarusun yang layak dan terjangkau. Peraturan Pemerintah ini memberikan kejelasan terhadap pembangunan Rumah Susun Umum melalui pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa. Berdasarkan hal tersebut maka asas pemisahan horizontal digunakan untuk kepemilikan satuan Rumah Susun dan bukti kepemilikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung. Disisi lain, bukti kepemilikan atas Sarusun dalam

bentuk SHM Sarusun memberikan kepastian akan kepemilikan individu dan kepemilikan bersama yang terdiri atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama. Aspek keadilan dengan memberikan kesempatan seluruh masyarakat dapat hidup berdampingan pada kawasan perkotaan melalui bentuk-bentuk penguasaan Sarusun terhadap Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara.

Rumah Susun Umum adalah salah satu bentuk Rumah Susun yang dalam proses pembangunan, pengelolaan Rumah Susun Umum masa transisi, dan penyerahan pertama kali membutuhkan pengawasan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya. Kondisi ini akan memberikan rasa aman dan nyaman bagi pemilik atau penghuni yang akan membawa pada kerukunan, toleransi serta keharmonisan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Kesadaran bermasyarakat ini yang kemudian akan membentuk rasa memiliki terhadap Rumah Susun sehingga terjadi pengelolaan dengan baik yang akan berdampak positif terhadap umur konstruksi Rumah Susun. Tanggung jawab pengelolaan ini dibebankan kepada PPPSRS untuk membentuk atau menunjuk Badan Hukum yang mampu melakukan pengelolaan Rumah Susun. PPPSRS dibentuk oleh para pemilik Rumah Susun melalui mekanisme musyawarah yang demokratis, transparan serta akuntabel.

Pengelolaan Rumah Susun dimulai setelah terbit sertifikat laik fungsi atas bangunan Rumah Susun, artinya masa pengelolaan Rumah Susun merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dimulai saat pembangunan selesai sampai bangunan Rumah Susun akan dilakukan peningkatan kualitas. Cakupan kegiatan pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Rumah Susun. PPPSRS mempunyai tanggung jawab terhadap pengelolaan Rumah Susun yang memberikan jaminan keamanan konstruksi serta keandalan bangunan. Namun demikian, pada saat bangunan Rumah Susun mengalami penurunan kualitas yang berakibat membahayakan penghuni dan lingkungan maka perlu dilakukan peningkatan kualitas Rumah Susun. Peningkatan kualitas Rumah Susun dilakukan oleh pemrakarsa dengan pembangunan kembali Rumah Susun melalui kegiatan pembongkaran, penataan, dan pembangunan dengan memperhatikan faktor sosial, budaya dan ekonomi yang berkeadilan.

Pengaturan dalam Peraturan Pemerintah ini antara lain jenis dan pemanfaatan Rumah Susun, penyediaan Rumah Susun Umum,

pendayagunaan tanah wakaf untuk Rumah Susun Umum, pemisahan Rumah Susun, penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus, bentuk dan tata cara penerbitan SHM Sarusun, bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun, penyewaan Sarusun pada Rumah Susun Negara, pengelolaan Rumah Susun, masa transisi dan tata cara penyerahan pertama kali, PPPSRS, peningkatan kualitas Rumah Susun, pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun, dan bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Contoh: tempat usaha dan gedung pertemuan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama” adalah satu bangunan Rumah Susun yang terdiri atas Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang dibangun di atas 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 di atas 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 di atas satu Tanah Bersama.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pelaku Pembangunan lain” adalah pelaku pembangunan yang bersepakat dengan Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial untuk melakukan pembangunan Rumah Susun Umum sebagai bentuk pemenuhan kewajiban dengan tidak melepaskan tanggung jawab pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pembangunan secara bertahap” adalah kesatuan sistem rencana pembangunan Rumah Susun pada satu hamparan Tanah Bersama untuk 2 (dua) atau lebih Rumah Susun yang 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) bangunan Rumah Susun dalam 3 (tiga) tahapan. Setiap tahapan akan dibangun 4 (empat)

bangunan Rumah Susun. Dengan demikian maka untuk tahap pertama dengan pembangunan 4 (empat) bangunan Rumah Susun sejak perencanaan sampai dengan pembangunan selesai diberikan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun, hal ini berlaku juga untuk tahap kedua dan tahap ketiga.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

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

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Nazhir” adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sebagian pembangunan Rumah Susun” adalah satu bangunan Rumah Susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan Rumah Susun yang terpisah secara horizontal dan terpisah secara kesatuan konstruksi dalam satuan lingkungan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kelaikan fungsi” adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan Rumah Susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan Rumah Susun sesuai dengan fungsi yang

ditetapkan dalam PBG dan izin rencana fungsi dan pemanfaatan.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prioritas kebutuhan khusus” adalah kelompok sasaran yang menjadi prioritas dan cara penguasaan terhadap Rumah Susun Khusus berdasarkan kebijakan Menteri.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pemilik” adalah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Huruf a

Yang dimaksud dengan “mengalihkan hak penghunian” adalah memberikan hak penghunian kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “warkah” adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peralihan hak” adalah beralihnya kepemilikan Sarusun dari pelaku pembangunan kepada pembeli (pemilik).

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “terjual” adalah pelunasan nilai Sarusun kepada pengembang dan/atau pelunasan kredit konstruksi yang dilakukan oleh pengembang terhadap bank.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “permohonan baru perjanjian sewa atas tanah” adalah pembaharuan perjanjian sewa atas tanah yang dilakukan antara pemilik tanah dengan PPPSRS yang sebelumnya perjanjian sewa atas tanah telah dilakukan antara pemilik tanah dengan pelaku pembangunan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “keandalan” adalah terpenuhinya persyaratan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Ayat (5)

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

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

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

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “institusi lain” antara lain, perguruan tinggi, lembaga pendidikan keagamaan berasrama dan

penerima pembangunan Rumah Susun Khusus sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Rumah Susun Umum milik” adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan penguasaannya dengan cara dimiliki.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 83

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “memfasilitasi terbentuknya PPSRS” adalah memberikan kemudahan antara lain berupa menyediakan akomodasi, ruang rapat, perlengkapan rapat, konsumsi rapat.

Ayat (2)

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)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “tanda bukti kepemilikan” adalah akta jual beli dan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

Sedangkan “tanda bukti kepenghunan” adalah perjanjian tertulis untuk sewa atau pinjam pakai untuk menghuni Sarusun dari pemilik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud “menyelenggarakan musyawarah” adalah kegiatan yang diawali dengan perencanaan, persiapan sampai dengan pelaksanaan termasuk menyiapkan naskah dan/atau rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Pasal 92

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “rapat umum” adalah rapat yang dilakukan setelah terbentuknya PPPSRS atau peralihan kepengurusan PPPSRS diakhir periode.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kepengurusan PPPSRS” adalah pemilik yang berdomisili di Rumah Susun tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “membentuk” adalah PPSRS membentuk Badan Hukum pengelola Rumah Susun yang memiliki kompetensi teknis bangunan dan mampu melakukan pengelolaan Rumah Susun.

Yang dimaksud dengan “menunjuk Badan Hukum pengelola” adalah melakukan pemilihan terhadap beberapa Badan Hukum yang memiliki izin dari Pemerintah Daerah, memiliki kompetensi teknis bangunan dan mampu melakukan pengelolaan Rumah Susun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

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

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud “sosialisasi” adalah kegiatan yang dilakukan pelaku pembangunan untuk menyampaikan informasi kepada Pemilik atau Penghuni mengenai antara lain rencana pembongkaran, pemindahan tempat hunian sementara.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Cukup jelas.