



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)