PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1988
TENTANG
RUMAH SUSUN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :
a. bahwa dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah ditetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun;
b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, perlu ditetapkan Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun;

Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan di Bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG RUMAH SUSUN

BAB I.
KETENTUAN UMUM

Pasal 1.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

2. 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.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya dan Pemerintah Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. 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.
5. 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.
6. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
7. 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 memeperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

BAB II.
PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Arah Kebijaksanaan

Pasal 2.

(1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.

(2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk :

a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
c. mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pasal 3.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan :

1. Kebijaksanaan umum;
2. Kebijksanaan teknis dan kebijaksanaan operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang.

Pasal 4.

Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 5.

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

Bagian Kedua
Wewenang dan Tanggung Jawab

Pasal 6.

(1) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat.

(2) Wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Menteri yang ditunjuk pada pasal yang bersangkutan dalam Peraturan Pemerintah ini.

(3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah, sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.

(4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan pedoman dan arahan Menteri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Bagian Ketiga
Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian

Pasal 7.

Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB II.
PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 8.

Didalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 9.

Rencana yang menunjukan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 10.

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Paragraf 1.
Ruang

Pasal 11.

(1) Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

(2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Paragraf 2.
Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Pasal 12.

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 13.

struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagai mana dimaksud dalam Pasal 12, harus diperhitungkan kuat dan tahan 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.

Paragraf 3.
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 14

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan 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 meter gas, pengatur arus, 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, dan pemasangan;
f. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;
g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluaan dan persyaratan yang berlaku;
i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
j. tempat jemuran;
k. alat pemadam kebakaran;
l. penangkal petir;
m. alat/sistem alarm;
n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Pasal 15.

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4.
Satuan Rumah Susun

Pasal 16.

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

Pasal 17.

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, diatas 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 18.

Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, disamping ketentuan sebagimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17, setidak-tidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.

Pasal 19.

Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dapat disediakan pada bagian bersama.

Paragraf 5.
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 20.

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 21.

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yamg 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.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 22.

(1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.

(2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.

(3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

(4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

(5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6.
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 23.

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, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24.

(1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, kesimbangan, 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 7.
Prasarana Lingkungan

Pasal 25.

(1) Lingkungan rumah susun 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 dalam 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 26.

Lingkungan rumah susun 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-gardu listrik;

b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

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 fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampai dari rumah susun selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-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 dengan fungsinya;
g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluanya.

Paragraf 8.
Fasilitas Lingkungan

Pasal 27.

Dalam Rumah susun dan lingkungannya 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 28.

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagi hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29.

Ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam BAB III Bagian Kedua diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga
Persyaratan Administratif

Pasal 30.

(1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
(2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagi berikut :
    a. sertifikat hak atas tanah;
    b. fatwa 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.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 31.

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah 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 Pasal 30.

Pasal 32.

(1) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.

(2) Perubahan rencana peruntukkan dan pemanfaatannya suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 33.

(1) Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

(2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) baru berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

Pasal 34.

(1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

(2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

BAB IV.
IZIN LAYAK HUNI

Pasal 35.

(1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.

(2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34, memberikan izin layak huni 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 teperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :

a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan 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.

Pasal 36.

Dalam hal izin layak huni tidak diberikan, penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang akan memberikan keputusan mengikat.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 37.

(1) Tata cara perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

(2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

BAB V.
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Pemisahan Hak atas Satuan-Satuan Rumah Susun

Pasal 38.

(1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan dimana 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 diatas suatu lingkungan dimana 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 dalam ayat (2), dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 39.

(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 31, dengan penyesuaiannya seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

(2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam 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 sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

(3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31.

(4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.

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

(6) Bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 40.

(1) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak.

(2) Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kedua
Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 41.

(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 dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

(3) Dal hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam 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) Dal hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.

(5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam 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 42.

(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. sertipikat 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.

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

Pasal 43.

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

a. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
b. akta pembebanan hipotik atau fidusia;
c. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Pasal 44.

(1) Setelah menerima berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43, Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya membukukan dan mencatat peralihan hak tersebut dalam Buku Tanah dan pada sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, untuk kemudian diberikan sertipikat tersebut kepada yang berhak.

(2) Dalam hal terjadi pembebanan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, sertipikat yang bersangkutan dapat diserahkan kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 45.

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian gambar situasi menjadi surat ukur, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Keempat
Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 46.

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 47.

(1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungkan kembali.

(2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungkan kembali.

(3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 30 dan Pasal 31 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 39 ayat (4).

(4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Pemerintah Daerah dan dalam jangka waktu 30 hari Pemerintah Daerah memberikan keputusan terakhir dan mengikat.

(5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam 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 48.

(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 dalam ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.

(4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertipikat-sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 49.

(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 dalam ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 50.

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena :

a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. tanah dan bangunannya musnah;
c. terpenuhinya syarat batal;
d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 51.

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 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 52.

(1) Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang diatasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 hak berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Penerbitan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kelima
Kemudahan Pembangunan dan Pemilikan

Pasal 53.

(1) Kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun yang sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.
(2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan Menteri lain yang terkait serta Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

BAB VI.
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Penghunian Rumah Susun

Pasal 54.

(1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.
(2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
(3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 55.

(10 Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58.

(2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.

(3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 56.

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :

a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;

b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;

c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pasal 57.

(1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.

(2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, Seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan.

(3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.

(4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 58.

(1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.

(2) Akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 59.

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2);

b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;

c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;

e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;

f. menyelenggrakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;

g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 60.

Tata tertib Penghunian rumah susun disusun berdasarkan :

a. Undang-Undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
b. peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29;
d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan, dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 61.

(1) Setiap penghuni berhak :
   a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
   b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
   c. memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni;

(2) Setiap penghuni berkewajiban :
   a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
   b. membayar iuran pengelolaan dan premi angsuransi kebakaran;
   c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

(3) Setiap penghuni dilarang :
   a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
   b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Bagian Kedua
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 62.

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 63.

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yamg ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.

Pasal 64.

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh sutu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

Pasal 65.

Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh perhimpunan penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Pasal 66.

Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 67.

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 68.

Badan pengelola mempunyai tugas :

a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
c. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pasal 69.

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.

Pasal 70.

Perhimpunan penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Bagian Ketiga
Anggaran Dasar dan Anggaran
Rumah Tangga

Pasal 71.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Pasal 72.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tata tertib penghunian, sebagimana dimaksud dalam BAB VI Peraturan Pemerintah ini, dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memeperhatikan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB VII.
TATA CARA PENGAWASAN

Pasal 73.

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan teknis diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Pasal 74.

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap :

a. persyaratan administratif yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, perizinan layak huni, pembuatan akta pemisahan, penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hipotik dan fidusia, serta segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
b. penghunian dan pengelolaan rumah susun;

diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 75.

Tata cara pengawasan pelaksanaan terhadap pemberian kemudahan dibidang perkreditan dan perpajakan diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 76.

(1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dan Pasal 74 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan.

(2) Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII.
KETENTUAN PIDANA

Pasal 77.

(1) Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

(2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB IX.
KETENTUAN LAIN

Pasal 78.

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, masing-masing diatur oleh Peraturan Pemerintah Daerah sesuai dengan keadaan rumah susun yang bersangkutan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 79.

Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut :

a. persyaratan teknis oleh Menteri Pekerjaan Umum;

b. persyaratan administratif dan pembebanan oleh Menteri Dalam Negeri;

c. persyaratan perpajakan oleh Menteri Keuangan;

berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.

BAB X.
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 80.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan rumah susun dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

BAB XI.
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 81.

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta Pada tanggal 26 April 1988	Ditetapkan di Jakarta Pada tanggal 26 April 1988
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA	**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**
MOERDIONO	**SOEHARTO**

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1988
TENTANG
RUMAH SUSUN

UMUM

1. Peraturan pemerintah ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun, yang memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung "sistem pemilikan perorangan dan hak bersama (condominium)", baik terhadap rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian, baik yang telah dibangun atau diubah peruntukannya maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru.

   Undang-undang tersebut mengandung sistem pembangunan dan sistem pemilikan, yang dilengkapi dengan sistem pembebanan, sistem penghunian dan pengelolaan, sebagai landasan untuk dapat mewujudkan bentuk pemukiman fungsional dengan kepadatan tinggi, yang lengkap, serasi, selaras dan seimbang, dengan pemanfaatan tanah secara optimal yang mengutamakan asas kebersamaan.

2. Peraturan Pemerintah ini mengatur secara keseluruhan apa yang diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, dimaksudkan agar dapat mewujudkan suatu kebulatan aturan yang tidak terpencar-pencar dalam berbagai Peraturan Pemerintah, karena materi yang melandasi pengaturan ini berupa rangkaian kegiatan dalam satu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan. Disamping itu tugas dan fungsi pemerintahan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut sebenarnya merupakan bagian dari bidang perumahan dan pemukiman dalam arti luas, karena itu pelaksanaan penerapannya tunduk juga pada aturan-aturan umum yang telah ada, baik yang berkaitan dengan pembangunan maupun pemilikannya.

3. Pada dasarnya pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berkaitan dengan tugas dan fungsi pemerintahan, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Karena itulah tugas pemerintahan tersebut yang tidak ditangani Pemerintah Pusat dalam hal ini Menteri yang bersangkutan, dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggung jawabnya berpedoman pada peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan, untuk disesuaikan dengan kondisi daerah setempat.

4. Pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang memberikan landasan bagi sistem pembangunan mewajibkan kepada penyelenggara pembanguan ("developer"), untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh Instansi yang berwenang.

   Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana diisyaratkan, memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi obyek pemilikan ("real property").

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Sedangkan dalam segi lain, yang memberikan landasan bagi sistem pemilikan, ditunjukan bahwa hak milik atas satuan rumah susun, dalam kedudukannya sebagai hak kebendaan, meliputi hak milik atas satuan rumah yang bersifat perorangan dan terpisah, termasuk juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semunya merupakan satu kesatuam yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Selanjutnya sesuai dengan kedudukan atau status hukum pemilikannya, dalam Peraturan pemerintah ini diatur lebih lanjut mengenai sistem peralihan dan pembebanan serta pendaftrannya, perubahan, dan penghapusannya.

5. Peraturan pemerintah ini memberikan pengaturan bahwa satuan rumah susun dapat berada juga di bawah permukaan tanah sebagai kesatuan rumah susun yang berdiri di atas permukaan tanah, bahkan tidak menutup kemungkinan adanya rumah susun yang seluruhnya berada dibawah permukaan tanah.

   Pada dasarnya sistem rumah susun yang diatur Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, memang merupakan kemajuan besar bagi perkembangan hukum pembangunan, sebab dapat memenuhi kepentingan masyarakat dengan memberikan kepastian hak atas satuan-satuan dari bangunan-bangunan gedung bertingkat.

6. Untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya, maka sebelum rumah susun tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Disamping itu ketentuan Pasal 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia berlaku juga untuk upaya pengamanan pembangunan rumah susun ini.

7. Perhimpunan penghuni dalam rumah susun ini amat penting, karena itu kedudukan sebagai badan hukum, dan berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, yang bersangkutan dengan pemilikan, pengelolaan, dan penghuniannya. Tanpa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta pengaturan yang baik, dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen dari sistem penghuniannya, pembangunan rumah susun akan merupakan kegagalan dalam menciptakan tempat pemukiman dengan kepadatan tinggi.

   Atas dasar pertimbangan tersebut, maka sistem penghuniannya diatur secara terperinci, sedangkan pembentukan perhimpunan penghuni wajib dilakukan dengan akta, dan baru sah berkedudukan sebagai badan hukum setelah disahkan oleh Bupati atau Walikota Madya atau di Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah.

   Perhimpunan penghuni juga diterapkan untuk rumah susun bukan hunian yang digunakan untuk perkantoran, pertokoan, perindustrian dan lain-lain tempat usaha, karena penghuni diartikan meliputi juga mereka yang menggunakan atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, baik sebagai perseorangan maupun yang berkedudukan sebagai badan hukum.

8. Pengelolaan terhadap hak bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dilakukan oleh perhimpunan penghuni, dan dibiayai oleh para penghuni atau pemilik satuan rumah susun secara proporsional. Hak bersama tersebut perlu dijamin kelestariannya agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Dalam hal pengelolaan hak bersama tersebut dilakukan oleh badan pengelola, diisyaratkan badan pengelola itu berstatus sebagai badan hukum profesional dalam bidangnya.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Angka 4

- yang dimaksud dengan pembangunan secara mandiri adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja.
- yang dimaksud dengan pembangunan secara terpadu adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan cara campuran satuan atau blok mana untuk bukan hunian dan satuan blok mana untuk bukan hunian.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun dimaksud, dihitung pada saat penyelenggara pembangunan menghitung keseluruhan biaya pembangunan.

Harga masing-masing satuan rumah susun terhadap harga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pada saat perhitungan keseluruhan biaya pembangunan dilakukan dipakai sebagai dasar perhitungan nilai perbandingan proporsional.

Nilai perbandingan proporsional tersebut dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan “sertifikat hak milik atas satuan rumah susun”, dan juga sebagai dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Pasal 3

- Kebijaksanaan umum adalah kebijaksanaan Pemerintah secara menyeluruh di bidang rumah susun.
- Kebijaksanaan teknis adalah kebijaksanaan penyelenggaraan program dalam rangka pelaksanaan kebijaksanaan umum Pemerintah di bidang rumah susun.
- Kebijaksanaan operasional adalah kebijaksanaan pelaksanaan teknis di bidang rumah susun.

Pasal 4

Penyusun rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun meliputi penentuan kelompok sasaran, target yang dicapai, sistem pembangunan dan pembiayaan yang dipakai, serta prioritas pemilihan lokasinya berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah perkotaan yang bersangkutan.

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Yang dimaksud dengan rencana tapak (“site plan”) yaitu rencana yang menunjukan tata letak dari rumah susun dalam kaitannya dengan batas tanah di mana rumah susun yang bersangkutan terletak (berdiri). “Denah” dan “Potongan” menunjukan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun dimaksud, batsan yang jelas dari bagian bersama, gambar yang menunjukan letak dan bentuk benda bersama dan batas yang menunjukkan letak dan bentuk benda bersama dan batas yang menunjukkan dengan jelas tanah bersama, kecuali tidak ada bagian dari tanah dimana rumah susun tersebut terletak menjadi halaman bersama.

Pada umumnya keadaan tersebut relatif jarang terjadi; umumnya dapat terjadi pada pusat kota yang sangat padat.

Di dalam denah dan potongan perlu ditunjukkan dengan jelas denah rumah susun secara keseluruhan dengan memberi tanda khusus terhadap denah satuan rumah susun yang dimaksud, terletak pada lantai tertentu, dengan memberi tanda yang jelas pada potongan-potongan vertikal maupun horizontal.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1) dan ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan yang berlaku adalah standar, pedoman perencanaan, standar atau pedoman pencahayaan, standar dan pedoman tentang peredaran udara baik yang telah disahkan sebagai standar konstruksi bangunan Indonesia, standar industri Indonesia maupun pedoman yang berlaku umum (internasional).

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Huruf a

Pemasangan jaringan air bersih di dalam rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan dan benturan, serta pada bagian-bagian tertentu harus terlindung.

Huruf b

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Huruf c

Penyediaan jaringan gas beserta perlengkapannya hanya berlaku khusus rumah susun untuk hunian.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Pintu satuan rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelematan sesuai dengan peruntukannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri, dan sebaginya, berdasarkan standar yang berlaku.

Huruf j

Tempat jemuran yang memenuhi persyaratan kemudahan, penggunaan, keamanan, kebersihan, dan pandangan.

Huruf k

Di dalam usaha menanggulangi pencegahan kebakaran pada tingkat awal, untuk rumah susun yang berkualitas menengah ke atas, diwajibkan untuk memasang “alat pencegah kebakaran tingkat awal” (“sprinklers”) sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Untuk semua rumah susun masing-masing harus disediakan alat pemadam kebakaran atau hydrant yang mencukupi sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Untuk semua rumah susun harus disediakan alat/sistem alarm dengan cara manual atau otomatis.

Untuk rumah susun yang bukan hunian dapat dilengkapi dengan sistem panggilan dan pembuka pintu dan peralatan-peralatan lainnya sesuai dengan kebutuhan.

Untuk semua rumah susun hunian dapat pula dilengkapi dengan peralatan tersebut di atas.

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan; misalnya untuk hunian persyaratan sebagai tempat tinggal harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi dan sebagainya, serta letaknya terhadap bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan sebagainya untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran kehidupan sehari-hari para penghuni.

Satuan rumah susun bukan hunian, misalnya pertokoan, pengaturan tata letak satuan-satuan rumah susun harus menurut standar yang ditentukan dan dapat

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

dipertanggungjawabkan terhadap keserasian, kenikmatan, dan kelancaran hubungan ke luar maupun ke dalam para pemilik/penghuni maupun pengunjung.

Demikian pula satuan rumah susun untuk fungsi-fungsi lainnya, harus diatur sesuai dengan penggunaanya.

Pasal 17

Satuan rumah susun untuk hunian yang merupakan bagian dari suatu rumah susun yang dibangun dalam suatu lingkungan, jika tidak dalam keadaan yang terpaksa atau untuk keperluan tertentu lainnya, sebaiknya tidak berada di bawah permukaan tanah, untuk memungkinkan mendapat cahaya langsung secara alami.

Satuan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian, dapat berada pada permukaan tanah, diatas atau dibawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah berdasarkan persyaratan yang berlaku terhadap konstruksi, pencahayaan, peredaran udara, keserasian, kenikmatan serta hubungan ke dalam maupun ke luar serta pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan.

Pasal 18

Yang dimaksud dengan kebutuhan penghuni sehari-hari adalah kebutuhan untuk tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu, dan menempatkan barang-barang keperluan rumah tangga maupun bahan-bahan kebutuhan sehari-hari.

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk dapat berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke saluran pembuangan/drainase dan saluran air limbah kota, maka saluran-saluran dimaksud dimungkinkan untuk melalui tanah milik orang lain jika tidak ada pilihan lain. Untuk itu diperlukan petunjuk serta izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, serta harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang akan dilewati.

Dalam hal khusus ini, pemilik tanah yang bersangkutan wajib memberikan persetujuannya sepanjang hal tersebut tidak merugikan yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 24

Ayat (1)

Dalam hal rumah susun digunakan untuk hunian, maka penetuan tata letak bangunan di samping mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan harus dapat menjamin kebebasan penghuni antara satuan rumah susun yang satu dengan yang lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan.

Pasal 26

Huruf a

Khusus jaringan gas disediakan hanya untuk rumah susun hunian.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lain dapat disediakan sesuai dengan tingkat keperluannya untuk menghindari pemasangan kabel-kabel yang tidak beraturan termasuk telepon umum.

Pasal 27

Apabila rumah susun dan lingkungannya digunakan untuk hunian, pada tingkat-tingkat tertentu bagi rumah susun yang berlantai banyak perlu disediakan ruangan-ruangan untuk memungkinkan para penghuni berkumpul melakukan kegiatan kemasyarakatan dan kontak sosial lainnya termasuk tempat bermain untuk anak-anak, atau disediakan bangunan serba guna untuk melakukan kegiatan yang sama di dalam lingkungan rumah susun dan tempat bermain anak-anak sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Yang dimaksud dengan bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari antara lain untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan sebagainya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan fatwa peruntukan tanah (“advies planning”) adalah suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan rencana tapak (“site plan”) adalah rencana tata letak bangunan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Apabial semula suatu rumah susun dipergunakan untuk hunian, kemudian atas kesepakatan para pemilik, rumah susun tersebut sebagian atau keseluruhannya direncanakan untuk diubah peruntukannya menjadi pertokoan atau sebaliknya semula pertokoan menjadi untuk hunian, perubahan rencana peruntukan tersebut harus mendapat izin terlebih dahulu dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan dimintakan pengesahannya atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya yang berupa nilai perbandingan proporsional.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 36

Penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatannya kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I apabila tidak ada kesamaan pendapat dalam pemeriksaan rumah susun yang telah selesai dibangun menurut ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengingat yang memberikan izin walikota atas nama Gubernur, maka hendaknya keberatan itu diajukan langsung pada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Apabila pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun mempunyai luas dan harga yang sama, satuan-satuan rumah susun tersebut masing-masing mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama meskipun dalam kenyataan yang ada terdapat perbedaan luas, tetapi tidak besar, misalnya :

Satuan rumah susun :

Luas – 70,1 m2

Luas – 70,4 m2

Luas – 69,8 m2

Ketiga-tiganya dapat dikatagorikan mempunyai luas 70 m2.

Kecuali ditentukan lain sejak semula, hingga mempunyai suatu nilai perbandingan proporsional yang lain.

Misalnya : Satuan rumah susun dengan luas 120 m2 akan berbeda nilai perbandingan proporsionalnya dengan satuan rumah susun yang mempunyai luas 160 m2, demikian pula satuan rumah susun dengan luas masing-masing 120 m2 atau 160 m2 harganya dapat berbeda jika kelengkapan dan penyelesaian interiornya berbeda.

Ayat (3)

Akta pemisahan yang memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, harus melampirkan gambar dengan pertelaan yang jelas yang menunjukan batas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, untuk didiami sebagai tempat tinggal (hunian), dipakai dan dimanfaatkan untuk tempat usaha dan lain-lain; hak bersama atas bagian-bagian dan struktur rumah susun dan perlengkapannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 termasuk pula perlengkapan-perlengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, antara lain alat-alat pelayanan sentral dan khusus lainnya seperti instalasi tenaga listrik, lampu-lampu, gas, air panas dan dingin, instalasi air condition, pompa air, motor tenaga listrik (generator), kipas angin, kompresor, saluran-saluran penghantar (“ducting”) air condition, secara umum semua peralatan dan instalasi yang ada, yang dipergunakan untuk kepentingan bersama. Bagian-bagian rumah susun yang berupa struktur bangunan, antara lain pondasi, kolom, sloof, balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, dan bagian-bagian bangunan lain yang menjadi milik bersama, antara lain pintu-pintu dan tangga darurat, jalan masuk, jalan ke luar dari rumah susun. Hak bersama atas benda yang meliputi semua perlengkapan dan bangunan pertamanan yang berada di atas tanah bersama, dan hak bersama atas tanah yang berstatus sebagai tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Ayat (2)

Hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak pemilikan perseorangan terhadap hak pemilikan orang lain, dan tidak selalu dibatasi oleh dinding.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Ruangan yang sebagian tidak dibatasi dinding, misalnya balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, merupakan batas pemilikannya.

Ayat (5)

Ruangan yang keseluruhannya tidak dibatasi dinding, misalnya tempat usaha yang terbuka (los); tempat parkir yang dimiliki perseorangan secara terpisah, dan sebagainya dengan diberi tanda batas yang jelas dan tidak dapat dihapuskan.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Apabila sebidang tanah bersama direncanakan akan dibangun 3 (tiga) blok rumah susun, masing-masing blok terdiri dari seratus satuan rumah susun, maka keseluruhannya adalah 300 satuan rumah susun. Pertelaan dan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan, masing-masing akan mempunyai nilai perbandingan proporsional sebesar 1/300 bagian dari hak bersama yang berupa hak milik atas satuan rumah susun.

Rumah susun yang dibangun baru satu blok, terdiri dari 100 satuan rumah susun. Dalam hal ini, penghuni mempunyai 100 hak suara dan penyelenggara pembangunan memegang 200 hak suara. Ternyata pada tahap pembangunan tahap berikutnya oleh penyelenggara pembangunan direncanakan akan diubah menjadi 250 satuan rumah susun yang menyebabkan perubahan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan tersebut, maka rencana perubahan dimaksud harus diberitahukan kepada perhimpunan pemghuni, dan nilai perbandingan proporsional diperhitungkan kembali. Perhimpunan penghuni berhak meminta perhitungan kembali nilai perbandingan proporsionalnya karena nilai perbandingan proporsional tersebut berubah menjadi 1/250 bagian.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Yang dimaksud dengan perubahan tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya, misalnya antara lain perubahan yang dapat menganggu kekuatan bangunan, pandangan, ketenangan, dan keamanan lingkungan serta kepentingan bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 50

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Hak milik atas satuan rumah susun hapus, apabila salah satu unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak dipenuhi, yaitu adanya unsur-unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hapus dalam pengertian pasal ini tidak menghapuskan subyek hukum (pemilik) dan obyek hukum (benda), sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau atas haknya dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara de facto bendanya. Misalnya :

1. Seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang (badan hukum), sehingga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum).
2. Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan/pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pelepasan hak secara sukarela adalah penyerahan keseluruhan dengan sukarela kepada Negara.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Kemudahan-kemudahan yang dapat diberikan adalah dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan, prasarana lingkungan, perizinan, perkreditan, perpajakan, fasilitas ekonomi, sosial, dan budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Pembentukan Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersam dan tanah bersama. Apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk Perhimpunan Penghuni yang berstatus badan hukum.

Ayat (2)

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Oleh karena Perhimpunan Penghuni rumah susun mempunyai kedudukan sebagai badan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing penghuni kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati atau Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Keanggotaan Perhimpunan Penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempatai satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemulik belum menghuni, memakai atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 56

Yang dimaksud mengelola adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian sesuai dengan prinsipnya.

Pasal 57

Ayat (1)

Rapat umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuasaaan tertinggi dalam perhimpunan penghuni, oleh karenanya pengurus perhimpunan penghuni harus ditetapkan dan disahkan melalui rapat tersebut.

Ayat (2)

Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam pengurusan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota perhimpunan penghuni dan banyaknya kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, dan tanggung jawab kepada penghuni baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Para penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan satuan rumah susun sesuai dengan hak pemilikan atau penghuniannya.

Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut.

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Sistem pengumpulan biaya yang diperlukan untuk pengelolaan dapat dilakukan oleh perhimpunan penghuni melalui sistem iuran, baik rutin maupun perkegiatan.

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Sebagi contoh bangunan gedung bertingkat yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun sebagimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah rumah toko, rumah sarana industri dan lain-lain yang dibangun bertingkat di atas tanah bersama.

Sebagai contoh bangunan gedung bertingkat yang dibangun diatas tanah bersama dalam suatu lingkungan adalah rumah-rumah peristirahatan, rumah kota (“town house”) dan lain-lain.

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 November 2026