

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG
NOMOR 3 TAHUN 2015

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI LUMAJANG,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku, serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang.
 - b. bahwa sejalan dengan kebutuhan rumah tinggal khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan belum memiliki tempat tinggal, maka pembangunan rumah susun sederhana sewa merupakan alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat.
 - c. bahwa pembangunan rumah susun sederhana sewa yang telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Lumajang, perlu segera dikelola dengan baik agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil guna dan berdaya guna serta selaras dengan target dan sasaran yang diharapkan.
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan pengelolaan rumah susun sederhana sewa dengan peraturan daerah;

- Mengingat :
- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 9) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
 4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Persampahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4967);
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 150, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 11. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533;
14. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2010 tentang Percepatan Penanggulangan Kemiskinan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
18. Instruksi Presiden Nomor 03 Tahun 2010 tentang Program Pembangunan yang berkeadilan.
19. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 07 Tahun 2007 Tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007, Seri E Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2007 Nomor 01);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 05 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Tahun 2012, Nomor 63, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang Nomor 5).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN LUMAJANG,
dan
BUPATI LUMAJANG
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Lumajang
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Lumajang yang terdiri dari Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;

3. Bupati adalah Bupati Lumajang;
4. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
5. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Sarusunawa adalah unit hunian pada Rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
6. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola Rusunawa atas barang milik daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
7. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh pemerintah daerah dan DPRD, dan ditetapkan dengan peraturan daerah;
8. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/barang.
9. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola Rusunawa untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
10. Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
11. Pengelola Rusunawa adalah satuan kerja atau unit kerja yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan pengelolaan Rusunawa.
12. Penghuni adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan belum memiliki tempat tinggal sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa Sarusunawa dengan pengelola Rusunawa.
13. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.

14. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
15. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarunawa.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa berazaskan :

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

Pasal 3

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya pemanfaatan rusunawa yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- g. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, dan pengelolaan Rusunawa.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa meliputi :

- a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. penatausahaan keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan pengelola Rusunawa serta peran Pemerintah Daerah;
- e. pembinaan dan pengawasan yang meliputi monitoring, evaluasi dan tindakan;
- f. sanksi administratif berupa teguran lisan, tertulis, denda dan pemutusan perjanjian sewa-menyewa; dan
- g. pengembangan dan penambahan komponen bangunan.

BAB IV PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Lingkup Pemanfaatan Fisik

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa meliputi :
 - a. pemanfaatan ruang hunian; dan
 - b. pemanfaatan ruang bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan fisik ruang hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup kegiatan pemanfaatan ruang hunian beserta fasilitas penunjangnya.

- (3) Pemanfaatan fisik ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup kegiatan pemanfaatan ruang usaha, sarana prasarana dan utilitas Rusunawa.
- (4) Sarana Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, air bersih, ruang terbuka hijau, area parkir, ruang serbaguna, sarana peribadatan, usaha dan olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, air bersih, air limbah dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1
Ruang Hunian

Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen Sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola Rusunawa;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, pagar tangga dan ventilasi;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam Sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan;
- e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, pada lantai dasar wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. ruang bukan hunian yang ada pada bangunan Rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
- b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada ruang bukan hunian hanya dapat dilakukan melalui RT/RW atas persetujuan pengelola Rusunawa;
- c. ruang bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa;
- d. pemanfaatan ruang pada ruang bukan hunian tidak melebihi batas ruang tersebut;
- e. pemanfaatan ruang bukan hunian lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar ruang hunian dilakukan secara bersama.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung;
 - b. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - c. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan Pengelola Rusunawa.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Pengelola Rusunawa dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat Pemeliharaan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga bangunan Rusunawa beserta sarana prasarananya agar tetap layak fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola Rusunawa yang meliputi sarana prasarana dan utilitas Rusunawa.
- (3) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana agar tetap layak fungsi.
- (4) Kegiatan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. pemeliharaan rutin;
 - b. pemeliharaan berkala; dan
 - c. pemeliharaan mendesak/Pemeliharaan darurat.
- (5) Pengelola Rusunawa melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan Rusunawa maka pengelola Rusunawa wajib menentukan jenis Pemeliharaan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (6) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.
- (7) Biaya Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan pada APBD.

Bagian Kelima Peningkatan Kualitas Sarana Prasarana dan Utilitas

Pasal 10

Pengelola Rusunawa melakukan peningkatan kualitas sarana prasarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.

BAB V KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu Sasaran Penghuni

Pasal 11

Sasaran penghuni Rusunawa adalah :

- a. Warga Negara Indonesia yang memiliki KTP Kabupaten Lumajang;
- b. Memiliki Kartu Keluarga (KK) /sudah pernah menikah.
- c. MBR yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan diketahui Camat;
- d. belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan diketahui Camat;
- e. tidak pernah/belum menghuni Rusunawa sampai dengan batas waktu maksimal yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua Proses Penghunian

Paragraf 1 Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 12

- (1) Calon penghuni yang akan mendaftarkan sebagai penghuni Rusunawa, wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada Pengelola Rusunawa, dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (2) Tata cara dan persyaratan pendaftaran calon penghuni Rusunawa diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2 Penetapan Calon Penghuni

Pasal 13

- (1) Berdasarkan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pengelola Rusunawa menetapkan calon penghuni.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 14

- (1) Perjanjian sewa menyewa Rusunawa ditandatangani oleh calon penghuni dan pengelola Rusunawa, yang sekurang-kurangnya memuat :
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. besaran sewa;
 - d. blok, kamar/ruang, dan nomor unit hunian;
 - e. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - f. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - g. keadaan diluar kemampuan;
 - h. penyelesaian perselisihan; dan
 - i. sanksi.
- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh pengelola Rusunawa.

Bagian Keempat
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Paragraf 1
Hak Penghuni

Pasal 15

- (1) Penghuni Sarusunawa berhak :
 - a. memanfaatkan ruang bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha melalui pengelola Rusunawa;
 - b. mendapatkan layanan persampahan, suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau kurang terawat kepada pengelola Rusunawa;
 - d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, sarana prasarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - e. memanfaatkan sarana sosial;
 - f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
 - g. menempati ruang hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola Rusunawa saat dilakukan perbaikan pada ruang hunian;
 - h. mendapat ketentraman dan kenyamanan;
 - i. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
 - j. memanfaatkan sarana prasarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

- (2) Penghuni yang memiliki cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (3) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Paragraf 2
Kewajiban Penghuni

Pasal 16

Penghuni Sarusunawa berkewajiban :

- a. mentaati peraturan dan tata tertib yang telah ditetapkan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola Rusunawa;
- c. memelihara kebersihan ruang hunian dan sarana umum;
- d. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik dan retribusi sampah;
- e. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- f. melaporkan pada pihak pengelola Rusunawa apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- g. memperbaiki/mengganti kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- h. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir;
- i. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis; dan
- j. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola Rusunawa secara berkala;

Paragraf 3
Larangan Penghuni

Pasal 17

Penghuni Sarusunawa dilarang untuk :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu ruang hunian;
- c. menggunakan ruang hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi ruang hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. mengubah fungsi sarana prasarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
- f. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan berbuat maksiat;
- g. melakukan kegiatan yang menimbulkan kegaduhan;
- h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- i. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain; dan
- j. mengubah bentuk ruang hunian dan bukan ruang hunian Rusunawa;

BAB VI PENATAUSAHAAN KEUANGAN

Bagian Kesatu Sumber Keuangan

Pasal 18

- (1) Biaya pengelolaan Rusunawa bersumber dari APBD.
- (2) Sumber pendapatan pengelolaan Rusunawa berasal dari :
 - a. uang sewa Sarusunawa;
 - b. denda; dan
 - c. usaha-usaha lain yang sah.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d antara lain:
 - a. pemanfaatan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka di lingkungan Rusunawa.

Bagian Kedua Tarif Sewa dan Masa Sewa

Pasal 19

- (1) Tarif sewa Sarusunawa tiap bulan ditetapkan oleh Bupati atas usul pengelola Rusunawa melalui pengguna barang dan dibatasi setinggi-tingginya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK) yang berlaku.
- (2) Penetapan besaran tarif sewa Sarusunawa, dengan mempertimbangkan:
 - a. daya beli kelompok sasaran;
 - b. pengeluaran biaya operasional dan biaya pemeliharaan Rusunawa.
- (3) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk pemakaian air, listrik dan retribusi pelayanan persampahan.

Pasal 20

Masa sewa Sarusunawa paling lama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang maksimal 6 (enam) kali periode sepanjang penghuni masih memenuhi kriteria dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

Pasal 21

Ketentuan mengenai penatausahaan keuangan dan strategi pemasaran dalam pengelolaan Rusunawa diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu Pengelola Rusunawa

Pasal 22

- (1) Bupati sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab atas pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.
- (2) Sekretaris Daerah selaku pengelola barang milik daerah, berwenang dan bertanggung jawab mengatur pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah setelah mendapatkan persetujuan Bupati.
- (3) Bupati menetapkan SKPD sebagai pengguna barang untuk melaksanakan pengelolaan Rusunawa.
- (4) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang dan bertanggung jawab menyelenggarakan pelayanan umum dalam pengelolaan Rusunawa.

Pasal 23

- (1) Pengelola Rusunawa bertugas melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rusunawa.
- (2) Rincian tugas dan fungsi Pengelola Rusunawa diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Wewenang dan Tanggungjawab Pengelola Rusunawa

Pasal 24

Pengelola Rusunawa berwenang untuk:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. melaksanakan perjanjian sewa-menyewa;
- c. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
- d. mengusulkan tarif sewa kepada Bupati melalui pengguna barang;
- e. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan;
- f. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;

- g. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- h. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan Rusunawa; dan
- i. menerapkan sanksi administratif kepada penghuni yang melakukan pelanggaran.

Pasal 25

Pengelola Rusunawa memiliki tanggung jawab untuk :

- a. menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
- b. melakukan pemeriksaan bersama perangkat daerah terkait yang membidangi bangunan agar bangunan Rusunawa layak huni;
- c. menyediakan sarana hunian Rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- d. melakukan pemeliharaan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih dan sehat;
- f. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan;
- g. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- h. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- i. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- j. memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali;
- k. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Rusunawa;
- l. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- m. memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali;
- n. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Bupati.

BAB VIII PENGEMBANGAN DAN PENAMBAHAN KOMPONEN BANGUNAN

Pasal 26

- (1) Pengelola Rusunawa dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana

yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dan apabila masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.

- (2) Pengelola Rusunawa dapat mengusulkan penambahan komponen bangunan Rusunawa untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan Rusunawa yang ada.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 27

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
- (2) Tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 28

- (1) Penghuni Sarusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 dapat dikenakan sanksi administrasi berupa :
 - a. teguran secara lisan;
 - b. teguran secara tertulis;
 - c. pengenaan denda; dan/atau
 - d. pemutusan perjanjian sewa menyewa.
- (2) Ketentuan mengenai Sanksi administrasi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 30

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Lumajang.

Ditetapkan di Lumajang
pada tanggal 30 Maret 2015

WAKIL BUPATI LUMAJANG

TTD

Drs. H. A S 'A T, M.Ag.

Diundangkan di Lumajang
Pada tanggal 30 April 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
LUMAJANG

TTD

dr. BUNTARAN SUPRIANTO, M. Kes
Pembina Utama
NIP. 19550425 198411 1 001

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG TAHUN 2015 NOMOR 1.

NO. REG. PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG NOMOR:
081-3/2015.

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG
NOMOR 3 TAHUN 2015
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Hak untuk memperoleh penghidupan yang layak adalah merupakan hak setiap warga negara, yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sehingga harus diupayakan oleh setiap penyelenggara negara dari tingkat Pusat sampai dengan Pemerintah Daerah.

Untuk memperoleh penghidupan yang layak, harus dipenuhi dengan tercukupinya kebutuhan pokok masyarakat yaitu pangan, sandang dan papan (perumahan). Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, dengan keterbatasan ruang untuk permukiman, maka pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni sangat sulit terpenuhi bagi seluruh penduduk, terutama masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, terlebih bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sejalan dengan hal tersebut alternatif pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), sangatlah tepat karena dapat memberikan alternatif bagi masyarakat sebelum mampu memenuhi kebutuhan perumahan secara mandiri dan layak.

Pemerintah Kabupaten Lumajang bersama Pemerintah Daerah lainnya, saat ini mendapatkan bantuan dari Pemerintah Pusat untuk membangun Rusunawa bagi masyarakat Kabupaten Lumajang, dan saat ini telah terbangun, sehingga harus segera dimanfaatkan oleh masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah.

Agar dalam pemanfaatan Rusunawa yang saat ini telah terbangun di Kabupaten Lumajang dapat berdaya guna dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan pengelolaan Rusunawa, dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 : Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1) : Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a : Yang dimaksud dengan “azas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

- Huruf b : Yang dimaksud dengan “azas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- Huruf c : Yang dimaksud dengan “azas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan Sarusunawa dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
- Huruf d : Yang dimaksud dengan “azas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- Huruf e : Yang dimaksud dengan “azas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- Huruf f : Yang dimaksud “azas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerjasama antar pemangku kepentingan.
- Huruf g : Yang dimaksud dengan “azas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintahan Daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
- Huruf h : Yang dimaksud dengan “azas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- Huruf i : Yang dimaksud dengan “azas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- Huruf j : Yang dimaksud dengan “azas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- Huruf k : Yang dimaksud “azas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

- Huruf l : Yang dimaksud dengan “azas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir, persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan, serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- Huruf m : Yang dimaksud dengan “azas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan, ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.
- Pasal 3 : Cukup jelas
- Pasal 4 : Cukup jelas
- Pasal 5 : Cukup jelas
- Pasal 6 : Cukup jelas
- Pasal 7 : Cukup jelas
- Pasal 8 : Cukup jelas
- Pasal 9 : Cukup jelas
- Pasal 10 : Cukup jelas
- Pasal 11 : Acuan penetapan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS Bersubsidi. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang berpenghasilan setinggi-tingginya sebesar Upah Minimum Kabupaten Lumajang yang ditetapkan pada tahun berjalan.
- Pasal 12 : Cukup jelas
- Pasal 13 : Pendaftaran calon penghuni rusunawa ditangani oleh pengelola Rusunawa, segala sesuatu yang terkait dengan keberadaan calon penghuni baik pengelolaan, penetapan dan pembatalan calon penghuni dilakukan oleh pengelola Rusunawa.
- Pasal 14 : Cukup jelas.
- Pasal 15 :
- Ayat (1) : Cukup jelas.
- Ayat (2) : Cukup jelas.
- Ayat (3) : perlakuan khusus kepada penghuni yang memiliki hambatan fisik seperti disabilitas (cacat) dan lanjut usia ditempatkan pada unit hunian di lantai dasar.
- Pasal 16 : Cukup jelas
- Pasal 17 : Cukup jelas
- Pasal 18 : Cukup jelas

Pasal 19	:	Cukup jelas
Pasal 20	:	Cukup jelas
Pasal 21	:	Cukup jelas
Pasal 22	:	cukup jelas
Pasal 23	:	Cukup jelas
Pasal 24	:	
Huruf a sampai d	:	Cukup jelas.
Huruf e	:	pengertian uang sewa dan iuran lain yang ditetapkan seperti : Retribusi pelayanan persampahan, sewa lahan/lapak untuk tempat usaha di lantai dasar serta sewa ruang Serba Guna untuk kegiatan pribadi serta pemanfaatan bangunan dan lingkungan Rusunawa.
Huruf f sampai i	:	Cukup jelas.
Pasal 25		
Huruf a sampai c	:	Cukup jelas.
Huruf d	:	pemeliharaan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa dilakukan melalui inspeksi/pengawasan reguler yang dilakukan setiap 3 (tiga) bulan sekali oleh Pengelola Rusunawa. Sedangkan pemeriksaan secara insidental adalah pemeriksaan diluar jadwal pemeriksaan rutin, yang dilakukan jika terjadi sesuatu hal yang memerlukan penanganan/perbaikan segera seperti terjadinya kebocoran saluran air bersih, saluran limbah, kerusakan atap dan sejenisnya.
Huruf e sampai n	:	Cukup jelas
Pasal 26	:	Cukup jelas
Pasal 27	:	Cukup jelas
Pasal 28	:	Cukup jelas
Pasal 29	:	Cukup jelas
Pasal 30	:	Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LUMAJANG NOMOR 74.