



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 1 TAHUN 2015**

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif, oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau;
 - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan/ atau mahasiswa/ pelajar dan penduduk ekonomi lemah di Kabupaten Sidoarjo, maka Rumah Susun Sederhana Sewa yang dibangun oleh Pemerintah menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau, dengan lingkungan yang nyaman, sehat, harmonis, aman dan berkelanjutan;
 - c. bahwa untuk pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, perlu pengaturan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, sehingga Rumah Susun Sederhana Sewa dapat dioperasionalkan secara berdaya guna, berhasil guna;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Negara Republik Indonesia 4247);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
6. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaga 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 (Lembaga 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 beberapakali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
12. 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);
13. 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);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5615);
16. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang dibiayai APBN dan APBD;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO

dan

BUPATI SIDOARJO

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 Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas adalah perangkat daerah Kabupaten Sidoarjo yang menangani urusan cipta karya dan tata ruang.
5. Kepala Dinas adalah kepala perangkat daerah Kabupaten Sidoarjo yang menangani urusan cipta karya dan tata ruang.
6. 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.
7. 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.
 8. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah 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.
 9. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
 10. Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disingkat UPT adalah perangkat daerah yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan mempunyai tugas menyelenggarakan pengelolaan Rusunawa.
 11. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa SaRusunawa dengan pengelola.
 12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat;
 13. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Rusunawa dan/ atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
 14. Perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun yang dikelola/ dikuasai oleh Pemerintah Daerah antara penyewa satuan rumah susun dengan Pemerintah Daerah melalui Unit Pelaksana Teknis.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa dilaksanakan berdasarkan asas:

- 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 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 Daerah dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan perumahan dan pemukiman 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. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan Rusunawa;
- g. 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
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, Rusunawa.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, 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. administrasi 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 badan pengelola, serta peran Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan pemerintah daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

BAB IV PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. jalan, tangga, selasar, drainase, sistem limbah, persampahan dan air bersih;
 - b. sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga; dan
 - c. jaringan listrik, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang Hunian

Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
- 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, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam sarana Rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
 - a. satuan 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 satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur ditetapkan oleh UPT.

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan Rusunawa;
 - b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/ gantung;
 - c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. bagi mahasiswa dan buruh/pekerja yang belum berkeluarga, bangunan blok hunian untuk laki-laki dipisahkan dengan bangunan blok untuk perempuan;
 - e. 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 UPT dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat
Pemeliharaan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh UPT yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan, diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Perawatan

Pasal 10

- (1) Perawatan bangunan Rusunawa merupakan kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala;
 - c. perawatan mendesak; dan
 - d. perawatan darurat.
- (3) UPT wajib melakukan perawatan bangunan Rusunawa.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.
- (5) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh UPT dilaporkan kepada Bupati melalui Dinas.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB V
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 11

- (1) Sasaran penghuni Rusunawa adalah Warga Negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR dan/atau mahasiswa/pelajar dan penduduk ekonomi lemah lainnya.
- (2) Sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia dengan syarat:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati melalui UPT untuk menjadi calon penghuni Rusunawa;

- b. penduduk daerah atau penduduk musiman yang bekerja di wilayah daerah dibuktikan dengan surat keterangan tinggal sementara;
 - c. belum memiliki rumah tempat tinggal dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa setempat;
 - d. bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib dan/atau ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan oleh UPT;
 - e. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh Bupati; dan
 - f. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi Rusunawa.
- (3) Penghuni yang merupakan penduduk musiman sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf b harus memiliki Kartu Tanda Penduduk Daerah paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa Rusunawa antara Penyewa dengan UPT.
- (4) Dalam rangka mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, Pemerintah Daerah wajib mengutamakan calon penghuni yang berasal dari kawasan perumahan dan permukiman kumuh.

Pasal 12

- (1) Penghuni Rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik, harus melepaskan haknya sebagai penghuni Rusunawa.
- (2) Pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh UPT terhadap kemampuan ekonomi penghuni.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria atau meningkatnya ekonomi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Proses Kepenghunian

Pasal 13

- (1) Setiap orang yang ingin memanfaatkan bangunan Rusunawa dapat melakukan pendaftaran sebagai calon penghuni kepada Bupati melalui UPT.
- (2) Berdasarkan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati melalui UPT menetapkan calon penghuni Rusunawa dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyeleksi calon penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
 - b. menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon penghuni;
 - c. menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
 - d. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
 - e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
 - f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;

- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada ketua paguyuban setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni Rusunawa; dan
 - h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Perjanjian Sewa

Pasal 14

- (1) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dengan cara sewa menyewa antara calon penghuni dengan pengelola sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

Perjanjian sewa menyewa Rusunawa berakhir karena :

- a. masa berlakunya telah berakhir;
- b. atas permintaan penyewa; atau
- c. pemutusan perjanjian sewa menyewa.

Pasal 16

Dalam hal penyewa meninggal dunia maka ahli waris yang tinggal bersama dengan penyewa yang meninggal dunia dan/atau ahli waris yang masih menjadi tanggungan penyewa yang meninggal dunia, diberi prioritas utama untuk menyewa SaRusunawa dengan mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Pasal 17

- (1) Perjanjian sewa menyewa Rusunawa diputus karena:
- a. penyewa melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa Rusunawa;
 - b. menyampaikan salah satu persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa tidak benar; dan/atau
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Dalam hal telah dilakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa SaRusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, maka penyewa wajib mengosongkan SaRusunawa paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya surat pemutusan perjanjian sewa menyewa Rusunawa.

- (2) Apabila penyewa tidak mengosongkan SaRusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengosongan akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui Kepala Dinas dan Satuan Polisi Pamong Praja.

Bagian Keempat
Hak, Kewajiban dan Larangan

Pasal 19

Penghuni Rusunawa berhak:

- a. memanfaatkan Rusunawa yang disewa sesuai dengan perjanjian;
- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPT;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana 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 satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
- h. menjadi anggota paguyuban yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- i. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- j. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
- k. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari pengelola;
- l. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- m. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

Pasal 20

Penghuni Rusunawa berkewajiban :

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaannya;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, pengelolaan sampah dan air limbah;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;

- g. melaporkan pada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 21

Penghuni Rusunawa dilarang :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan berbuat maksiat;
- h. melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- j. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
- k. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- l. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- m. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa; dan
- n. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

BAB VI ADMINISTRASI KEUANGAN

Bagian Kesatu Sumber Keuangan

Pasal 22

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan Rusunawa diperoleh dari :
 - a. uang jaminan;
 - b. tarif sewa SaRusunawa;

- c. biaya denda;
 - d. hibah;
 - e. modal pengelolaan; dan/atau
 - f. Usaha lain yang sah
- (2) Uang Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibayarkan paling banyak 1 (satu) kali biaya sewa dan dibayar pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa Rusunawa.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g antara lain:
- a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rusunawa.

Pasal 23

Selain sumber keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, sumber keuangan pengelolaan Rusunawa dapat berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah berdasarkan kemampuan keuangan daerah dan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Tarif Sewa

Pasal 24

- (1) Tarif sewa Rusunawa ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Dalam menetapkan besaran tarif sewa Rusunawa, wajib memperhatikan :
- a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi paling tinggi 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum kabupaten (UMK) yang berlaku; dan
 - b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan struktur tarif Rusunawa dan komponen biaya.

Pasal 25

Struktur tarif Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b meliputi :

- a. tarif komersial;
- b. tarif dasar; dan
- c. tarif sosial.

Pasal 26

Komponen biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b terdiri dari:

- a. biaya investasi;
- b. biaya operasional;
- c. biaya perawatan; dan
- d. biaya pemeliharaan.

Pasal 27

- (1) Besaran tarif bagi penghuni MBR ditetapkan menggunakan tarif sosial.

- (2) Perhitungan besaran tarif sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan menggunakan atau memperhitungkan biaya perawatan dan biaya pemeliharaan.
- (3) Dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan untuk membayar sewa sesuai dengan tarif sewa yang ditetapkan, UPT dapat mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain dengan persetujuan Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan besaran tarif sosial dan mekanisme subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Uang Sewa

Pasal 28

- (1) Hasil sewa Rusunawa dimanfaatkan untuk :
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan; dan
 - c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan keuangan, pelaporan, strategi pemasaran, pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dalam pengelolaan Rusunawa diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Pencatatan dan Pelaporan

Pasal 29

Semua bentuk kondisi keuangan wajib dicatat dan dilaporkan sesuai dengan Standar Akuntansi Indonesia.

BAB VII PENDAMPINGAN

Pasal 30

- (1) UPT dapat melakukan pendampingan kepada penghuni sebagai upaya untuk mencapai tujuan penyelenggaraan Rusunawa.
- (2) Dalam melakukan pendampingan kepada penghuni, UPT dapat bekerjasama dengan lembaga terkait lainnya.
- (3) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dengan pengelola;

- b. melakukan pendampingan kepada penghuni termasuk memberikan saran dan pertimbangan kepada para penghuni dalam menjalankan usahanya;
- c. membantu penghuni dalam mengembangkan pola pembiayaan dan pengelolaan usaha bersama agar diperoleh pola yang paling menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
- d. membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuhkan kebanggaan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

BAB VIII PENGEMBANGAN BANGUNAN

Pasal 31

UPT dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana/ prasarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dalam hal masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 32

- (1) Bupati berwenang melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas.

BAB X SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 33

- (1) Bupati berwenang menerapkan sanksi administrasi terhadap setiap penghuni yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (3), Pasal 20 dan/atau Pasal 21.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. surat teguran;
 - b. denda administrasi; dan/atau
 - c. paksaan pemerintahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administrasi, diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Perjanjian sewa menyewa Rusunawa yang telah diterbitkan dan/atau dibuat sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa yang bersangkutan, dan dapat diperpanjang sepanjang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13.

Pasal 35

UPT atau badan pengelola Rusunawa lainnya yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tetap menjalankan tugas dan fungsinya sepanjang belum terbentuknya UPT berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 49 Tahun 2013 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2013 Nomor 49) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2015 (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 7), tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Pasal 37

Ketentuan Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana diatur dalam Lampiran Huruf B Angka 2 dan Angka 3 Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 9 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2010 Nomor 1 seri C), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 38

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

Pasal 39

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 16 Juni 2015

BUPATI SIDOARJO,

ttd

H. SAIFUL ILAH

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR:
151-1/2015

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 14 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2015 NOMOR 2 SERI D

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 1 TAHUN 2015
TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi, karena rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal juga berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang.

Bahwa guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal di perkotaan yang tidak cukup tersedia lahan untuk permukiman, rumah susun menjadi alternatif dalam pemenuhan rumah tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, khususnya yang berpenghasilan rendah. Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo memiliki dan/ atau mengelola beberapa satuan rumah susun yang tersebar di beberapa wilayah di Kabupaten Sidoarjo.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat serta untuk mewujudkan tertib administrasi pengelolaan rumah susun, perlu dibentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

huruf a

Yang dimaksud dengan “asas 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 “asas 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 “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

huruf d

Yang dimaksud dengan “asas 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 MBR.

huruf e

Yang dimaksud dengan “asas 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 dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

huruf k

Yang dimaksud dengan “asas 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 “asas 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 “asas 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

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penduduk ekonomi lemah lainnya adalah penduduk Sidoarjo yang tidak mampu secara ekonomi akibat permasalahan sosial (kebakaran dan penggusuran).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

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
Cukup jelas
- Pasal 25
Cukup jelas
- Pasal 26
Cukup jelas
- Pasal 27
Cukup jelas
- Pasal 28
Cukup jelas
- Pasal 29
Cukup jelas
- Pasal 30
Cukup jelas
- Pasal 31
Cukup jelas
- Pasal 32
Cukup jelas
- Pasal 33
Cukup jelas
- Pasal 34
Cukup jelas
- Pasal 35
Cukup jelas
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas
- Pasal 38
Cukup jelas
- Pasal 39
Cukup jelas