



WALIKOTA MADIUN
PROVINSI JAWA TIMUR.
SALINAN
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 46 TAHUN 2018
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MADIUN,

- Menimbang** :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
 - b. bahwa kebutuhan rumah tinggal sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan, maka fasilitas pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman, dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pemerintah Kota Madiun bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun, termasuk rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf 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 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan Nomor 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar Dan Kota-Kota Kecil Di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
5. 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 beberapa kali 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negera Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
10. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
14. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2011 Nomor 1/C, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 4) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 17 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 04 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2018 Nomor 9/B);
15. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MADIUN
dan
WALIKOTA MADIUN

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 Kota Madiun
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Walikota adalah Walikota Madiun.
4. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun.
5. 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.
6. 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.

7. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Pengelola Rusunawa atas barang milik negara/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.
8. Pengelola Rusunawa, adalah Badan Pengelola yang dibentuk oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan persetujuan Walikota berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk melaksanakan tugas pengelolaan Rusunawa.
9. Pemilik rusunawa, yang selanjutnya disebut sebagai pemilik, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa rusunawa.
10. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh Pengelola Rusunawa untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
11. Penghuni adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan Pengelola Rusunawa.
12. 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.

13. Pengembangan adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, prasarana dan sarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pembangunan rusunawa tetapi diperlukan setelah bangunan dan lingkungan difungsikan.
14. Pendampingan adalah kegiatan yang dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada Pengelola Rusunawa dan penghuni rusunawa meliputi pembinaan, pelatihan, dan penyuluhan.
15. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum.
16. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk memperoleh satuan rumah susun umum.
17. Penerima aset kelola sementara adalah pemerintah daerah, perguruan tinggi atau lembaga lainnya yang menerima kelola aset rusunawa dari pengguna barang milik negara.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan Rusunawa berdasarkan asas:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. keterjangkauan dan kemudahan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keseimbangan;

- h. keterpaduan;
- i. kesehatan;
- j. kelestarian dan berkelanjutan;
- k. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- l. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan 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 kawasan perkotaan 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 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. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rusunawa;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rusunawa 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, dan kepemilikan rusunawa.

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan Rusunawa 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 Pengelola Rusunawa serta peran Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

BAB III

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN DAN LINGKUNGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.

- (2) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan:
 - a. pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - b. perawatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - c. peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, usaha kecil mikro, rekreasi, dan olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari jaringan listrik, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1

Ruang Hunian

Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) 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 merupakan 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 sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- e. pemanfaatan meubelair, ruang dapur, ruang jemur, dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2

Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal 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 Pengelola Rusunawa; dan
 - f. pemanfaatan ruang dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lanjut usia 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 oleh Pengelola Rusunawa.

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 atap 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 diperbolehkan 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 Pengelola Rusunawa 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 Pengelola Rusunawa yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas rusunawa.

Bagian Kelima

Perawatan

Paragraf 1

Umum

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) Pengelola Rusunawa melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka Pengelola Rusunawa wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.

- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan rusunawa.
- (5) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas Pengelola Rusunawa dilaporkan kepada Pengelola Rusunawa dan/atau pemilik bangunan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 2

Perawatan Rutin

Pasal 11

Perawatan rutin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.

Paragraf 3

Perawatan Berkala

Pasal 12

- (1) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan.
- (2) Pekerjaan perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrikal.

Paragraf 4

Perawatan Mendesak

Pasal 13

Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.

Paragraf 5
Perawatan Darurat
Pasal 14

Perawatan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

Bagian Keenam
Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas
Pasal 15

- (1) Pengelola Rusunawa wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IV
KEPENGHUNIAN
Bagian Kesatu
Kelompok Sasaran Penghuni
Pasal 16

- (1) Kelompok sasaran penghuni rusunawa merupakan masyarakat yang dikategorikan sebagai MBR.
- (2) Kelompok sasaran penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu warga ber-KTP Daerah yang:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Pengelola Rusunawa untuk menjadi calon penghuni rusunawa;

- b. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan;
dan
 - c. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi rusunawa.
- (3) Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Pengelola Rusunawa.

Bagian Kedua

Proses Penghunian

Paragraf 1

Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 17

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan oleh Pengelola Rusunawa.
- (2) Calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis dengan melengkapi persyaratan yang ditetapkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 2

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 18

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh Pengelola Rusunawa dengan tata cara 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; dan
- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan rukun tetangga/rukun warga/ketua kelompok/ketua blok setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni rusunawa.

Bagian Ketiga

Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 19

- (1) Perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh penghuni dan pengelola rusunawa sekurang-kurangnya mengatur hal-hal sebagai berikut:
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. keadaan diluar kemampuan (force majeure);
 - g. penyelesaian perselisihan; dan
 - h. sanksi atas pelanggaran.
- (2) Jangka waktu perjanjian sewa menyewa rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 5 (tahun) dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

- (3) Pengecualian terhadap pemberlakuan ayat (2) dapat dilakukan apabila penghuni belum mampu secara ekonomi berdasarkan kajian dari Tim evaluasi Rusunawa.
- (4) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kebutuhan Pengelola Rusunawa.

Bagian Keempat

Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Paragraf 1

Hak Penghuni

Pasal 20

- (1) Penghuni Rusunawa berhak:
 - a. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
 - b. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada Pengelola Rusunawa;
 - c. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - d. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
 - e. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
 - f. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
 - g. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
 - h. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola Rusunawa dan/atau institusi lain yang berkaitan;

- i. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
 - j. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.
- (2) Bagi penghuni yang 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 21

Penghuni Rusunawa berkewajiban untuk:

- 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 pemeliharaan;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar pemakaian sarana air bersih, listrik, pengelolaan sampah;
- f. membayar uang sewa;
- g. melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa 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.

Paragraf 3

Larangan Penghuni

Pasal 22

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, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- i. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- j. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- k. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;

- l. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan/atau
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 23

Hak, kewajiban, dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Pasal 21, dan Pasal 22 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

BAB V

PEMBIAYAAN, TARIF SEWA, DAN PEMASARAN

Bagian Kesatu

Pembiayaan

Pasal 24

Pengelolaan Rusunawa dapat dibiayai melalui:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
- b. iuran penghuni yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan/atau
- c. sumber pendapatan lain yang sah.

Bagian Kedua

Besaran Tarif Sewa

Pasal 25

- (1) Dalam menetapkan besaran tarif sewa Rusunawa, Pengelola Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi setinggi-tingginya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni berdasarkan upah minimum Provinsi Jawa Timur;
 - b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi;

- c. besaran tarif sewa rusunawa untuk penghuni mahasiswa disesuaikan dengan peraturan perguruan tinggi;
 - d. dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, Pengelola Rusunawa dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.
- (2) Besarnya Tarif Sewa Rusunawa mengacu pada peraturan daerah tentang retribusi pemakaian kekayaan daerah.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Hasil Sewa

Pasal 26

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa rusunawa fungsi hunian dan ruang bukan hunian.
- (2) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan untuk :
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasional 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.
- (3) Pertanggungjawaban pemanfaatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Pemasaran
Paragraf 1
Persiapan Pemasaran
Pasal 27

- (1) Dalam rangka melakukan persiapan pemasaran rusunawa, Pengelola Rusunawa menyusun program pemasaran yang meliputi:
 - a. penetapan kelompok sasaran;
 - b. penyusunan program pemasaran yang efisien dan efektif; dan
 - c. penyusunan program sosialisasi dan promosi.
- (2) Pengelola Rusunawa melakukan survey dan analisis pasar terhadap kebutuhan rusunawa pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan pemasaran.
- (3) Pengelola Rusunawa menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran, untuk mempertahankan dan meningkatkan jumlah hunian rusunawa dan satuan ruang bukan hunian.
- (4) Pengelola Rusunawa dapat melakukan persiapan pemasaran lainnya selain yang tercakup pada ayat (1) sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa.

Paragraf 2
Strategi Pemasaran
Pasal 28

- (1) Dalam melakukan strategi pemasaran rusunawa, Pengelola Rusunawa menyusun strategi umum termasuk menjalin kerjasama dengan kelompok pengusaha, koperasi, dan/atau yayasan.
- (2) Strategi pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direalisasikan melalui program sosialisasi dan promosi.

BAB VI
KELEMBAGAAN
Bagian Kesatu
Pengelola Rusunawa
Pasal 29

- (1) Pengelola Rusunawa ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri dari seorang kepala, seorang bendahara, seorang pengurus administrasi, seorang pengurus perumahan, dan seorang pengurus pemeliharaan.
- (3) Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dalam waktu tertentu sesuai peraturan yang berlaku dalam Keputusan Walikota.

Bagian Kedua
Tugas Pengelola Rusunawa
Pasal 30

Tugas Pengelola Rusunawa meliputi :

- a. menyusun program dan perencanaan yang mencakup operasional dan teknis sebagai rujukan dalam melaksanakan tugasnya;
- b. mengusulkan anggaran untuk kegiatan pengelolaan;
- c. melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan penyediaan utilitas (listrik dan air bersih);
- d. melaksanakan kegiatan rutin perawatan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan;
- e. melaksanakan, penanganan pelanggaran, pembinaan penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan;
- f. melaksanakan kegiatan administrasi perumahan/penyewaan dan menerima uang sewa serta penyeterannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- g. melaksanakan sosialisasi keberadaan dan tatacara penyewaan Rusunawa;
- h. melaksanakan pembinaan sumber daya manusia dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya; dan
- i. melaporkan secara periodik mengenai posisi keuangan, administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya kepada Walikota.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai hak, kewajiban dan larangan Pengelola Rusunawa diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 32

Walikota melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pengelolaan Rusunawa.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 33

- (1) Penghuni yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penghentian perjanjian sewa menyewa dengan pengosongan secara suka rela; dan/atau
 - d. upaya paksa dari Pemerintah Daerah.
- (2) Teguran lisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola Rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Pengelola Rusunawa yang telah ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap diakui keberadaannya sampai masa tugasnya selesai.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Ketentuan lebih lanjut sebagai peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Madiun.

Ditetapkan di **M A D I U N**
pada tanggal 31 Desember 2018

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. SUGENG RISMIYANTO

Diundangkan di **M A D I U N**
pada tanggal 31 Desember 2018

SEKRETARIS DAERAH,

ttd

RUSDIYANTO

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN TAHUN 2018
NOMOR 34/D

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. WALIKOTA MADIUN
Sekretaris Daerah
u.b.
Kepala Bagian Hukum



BUDI WIPOWO, SH

Pembina

NIP. 19750117 199602 1 001

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR :
476-46/2018

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 46 TAHUN 2018
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan regulasi yang mengkaji mengenai permasalahan dan kebutuhan Daerah untuk mengatur pemenuhan hak konstitusional masyarakat untuk hidup sejahtera lahir batin dengan lingkungan yang bersih, sehat, aman dan nyaman dalam hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah berwujud rusunawa, guna mewujudkan cita-cita tersebut sekaligus mengatasi permasalahan yang dihadapi, diperlukan pengaturan pada bidang:

1. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
2. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
3. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
4. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan Pengelola Rusunawa serta peran Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Daerah;
5. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
6. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
7. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

Keberadaan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan pelaksanaan fungsi regulator dari Pemerintah Daerah. Pengaturan demikian ditujukan untuk mengendalikan, menata dan meningkatkan derajat kesejahteraan masyarakat dengan membenarkan pelibatan Pemerintah Daerah dalam penyelesaian permasalahan pengelolaan rusunawa yang saat ini masih memerlukan solusi penataannya.

Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa mengandung pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis yang dijabarkan dengan pokok-pokok materi muatan pasal-pasal yang meliputi ketentuan umum, materi yang diatur, dan ketentuan penutup.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rusunawa 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 rusunawa agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh masyarakat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rusunawa dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rusunawa yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rusunawa diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rusunawa memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rusunawa 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 rusunawa termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rusunawa 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

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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN NOMOR 76