

**BERITA DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 35

2014

SERI : E

**PERATURAN WALIKOTA BEKASI
NOMOR 35 TAHUN 2014**

TENTANG

PENGELOLAAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA KOTA BEKASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

- 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 meningkatnya kebutuhan rumah tinggal maka pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, khususnya yang berpenghasilan rendah;
 - c. bahwa pembangunan rumah susun sederhana sewa yang telah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Bekasi, perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil guna dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, maka perlu diatur Pengelolaan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana di Kota Bekasi yang pengaturannya ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
13. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 3 Seri D);
14. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 09 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2012 Nomor 9 Seri C).

Memperhatikan : Berita Acara Rapat Nomor 180/141.1/Huk tanggal 16 Juni 2014 perihal Pembentukan Tim Penyusunan Peraturan Walikota tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Bekasi Tahun 2014.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENGELOLAAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERNAHA KOTA BEKASI.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota beserta Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Bekasi.
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. Unit Hunian adalah bagian dari rumah susun yang satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian (tempat tinggal).
7. Unit Usaha adalah bagian dari rumah susun yang berada pada lantai dasar yang satuannya berfungsi dan digunakan sebagai aktifitas usaha.
8. Pengelolaan adalah kegiatan operasional yang diselenggarakan Pengelola Rusunawa meliputi layanan administrasi, operasional, perawatan, pemeliharaan, perbaikan, pengamanan, pembinaan dan pembangunan prasarana lingkungan rusunawa.
9. Pengelola Rusunawa adalah Unit Pelaksana Teknis Daerah berada dibawah Dinas Bangunan dan Permukiman Kota Bekasi yang ditetapkan berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk melaksanakan tugas pengelolaan rumah susun sederhana sewa.
10. Unit Pelaksana Teknis Daerah Rusunawa yang selanjutnya disebut UPTD Rusunawa adalah UPTD Rusunawa Kota Bekasi.
11. 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.
12. Penghuni adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

BAB II TUJUAN

Pasal 2

Tujuan Peraturan Walikota ini adalah :

- a. memberikan kepastian hukum bagi penghuni dan Pengelola Rusunawa;
- b. sebagai pedoman bagi Pengelola Rusunawa untuk dapat menjalankan tugas dan fungsinya dalam melaksanakan pengelolaan Rusunawa;
- c. agar penghunian rusunawa dapat sesuai dengan kelompok sasaran dan terpeliharanya rusunawa dengan baik.

BAB III SASARAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Pasal 3

Sasaran penghunian rusunawa diperuntukan khusus untuk MBR dan tinggal dilingkungan padat perkotaan dengan memberikan fasilitas hunian yang sehat, nyaman dan bermartabat dengan sistem sewa.

BAB IV PERSYARATAN DAN TATA CARA PENGHUNIAN

Bagian Kesatu Persyaratan Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 4

- (1) Warga Negara Indonesia yang diutamakan yang berdomisili dan berkedudukan di Kota Bekasi.
- (2) Untuk yang berkeluarga jumlah maksimal 3 (tiga) orang yang terdiri dari suami, istri dan 1 (satu) orang anak (usia anak maksimal 9 tahun pada saat pertama menghuni).
- (3) Untuk yang belum berkeluarga jumlah jiwa maksimal 2 (dua) orang dewasa yang sejenis.
- (4) Memiliki pekerjaan tetap, baik bekerja disektor formal maupun informal yang tergolong dalam masyarakat berpenghasilan rendah sesuai ketentuan.
- (5) Belum memiliki rumah tinggal yang tetap di Kota Bekasi.
- (6) Jangka waktu penghunian minimal 6 (enam) bulan dan maksimal 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang sesuai peraturan yang berlaku.
- (7) Sanggup dan bersedia menaati tata tertib, peraturan dan ketentuan yang berlaku di rusunawa Pemerintah Kota Bekasi.

Bagian Kedua
Tata Cara Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 5

- (1) Mengajukan permohonan penghunian rusunawa secara tertulis kepada Kepala Dinas Bangunan dan Permukiman melalui Kepala UPTD Pengelola Rusunawa dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (2) Pengelola melakukan seleksi terhadap permohonan yang diajukan pemohon, untuk menentukan pemohon yang memenuhi persyaratan yang akan menempati unit hunian rusunawa.
- (3) Dasar penentuan seleksi terhadap pemohon diatur oleh UPTD Pengelola Rusunawa.

Bagian Ketiga
Tata Cara Perpanjangan Perjanjian Sewa
Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 6

Persyaratan perpanjangan perjanjian sewa menyewa unit hunian rusunawa hanya dapat dilakukan apabila memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB V
HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

Bagian Kesatu
Hak Pengelola

Pasal 7

Pengelola Rusunawa mempunyai hak untuk :

- a. menerima uang jaminan sewa sebesar 3 (tiga) kali biaya sewa, yang diterima pada awal perjanjian sewa menyewa dilakukan;
- b. menarik uang sewa, rekening listrik dan iuran lainnya dari penghuni selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pada bulan yang sedang berjalan;
- c. mengenakan saksi atas pelanggaran penghunian oleh penghuni;
- d. melaksanakan penertiban penghunian;
- e. melaksanakan pengutusan aliran listrik dan air bersih apabila penghuni menunggak kewajibannya membayar uang sewa, rekening listrik dan rekening air bersih;
- f. melaksanakan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;

- g. melaksanakan tindakan persuasi/penalty kepada penghuni atas pelanggaran terhadap tata tertib penghunian, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
- h. melaksanakan inspeksi reguler dan insidental;
- i. menetapkan calon penghuni dan pemutusan perjanjian sewa menyewa penghunian;
- j. menerima kembali unit hunian rusunawa apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir.

Bagian Kedua Kewajiban Pengelola

Pasal 8

Pengelola Rusunawa mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- a. menyediakan unit hunian yang layak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian;
- b. menyediakan fasilitas listrik, air bersih, pengelolaan sampah dan lain-lain;
- c. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa;
- d. menjaga keamanan lingkungan, menempatkan tenaga keamanan (satpam) di lingkungan rusunawa dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih, teratur dan lestari;
- f. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- g. menyetorkan biaya penggunaan utilitas dari penghuni kepada instansi yang terkait antara lain PT. PLN (persero) dan lain-lain;
- h. memberikan penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya kepada penghuni;
- i. menyediakan 1 (satu) unit hunian cadangan apabila terjadi sesuatu hal pada unit yang ditempati penghuni;
- j. mengembalikan uang jaminan penghuni, apabila terjadi pembatalan/putusnya perjanjian sewa menyewa antara penghuni dengan pengelola sesuai peraturan yang berlaku.

BAB VI HAK DAN KEWAJIBAN PENGHUNI

Bagian Kesatu Hak Penghuni

Pasal 9

Penghuni rusunawa mempunyai hak sebagai berikut :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian di rusunawa untuk tempat tinggal, sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan;

- b. menggunakan/memakai fasilitas bersama;
- c. mendapatkan layanan keamanan dan kenyamanan dalam lingkungan hunian;
- d. menyampaikan keberatan atas layanan pengelola, kondisi dan lingkungan hunian;
- e. mendapatkan layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- f. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- g. menerima kembali uang jaminan sewa pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi;
- h. membentuk kelompok hunian rukun tetangga/paguyuban yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Bagian Kedua Kewajiban Penghuni

Pasal 10

Penghuni rusunawa mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- a. membayar uang jaminan sewa sebesar 3 (tiga) kali biaya sewa yang diserahkan pada awal perjanjian sewa menyewa dilakukan;
- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya pada waktu jatuh tempo pada bulan yang sedang berjalan;
- c. menempati unit hunian selambat-lambatnya 1 (satu) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- d. membayar biaya rekening listrik;
- e. membayar biaya rekening air bersih;
- f. membuang sampah ditempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- g. memelihara tempat hunian, fasilitas listrik, air bersih dan fasilitas lainnya dengan sebaik-baiknya;
- h. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya kepada pengelola rusunawa;
- i. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- j. mentaati tata tertib yang ditetapkan pengelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- k. menyerahkan kembali unit hunian dalam keadaan baik kepada pihak pengelola pada saat berakhirnya perjanjian penghunian;
- l. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola melalui petugas keamanan dan rukun tetangga/paguyuban dalam waktu 1 x 24 jam;

- m. mengatur pekerjaan bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area rusunawa yang telah ditetapkan;
- n. pemberitahuan secara tertulis kepada pihak pengelola apabila meninggalkan unit hunian rusunawa lebih dari 1 (satu) bulan.

BAB VII LARANGAN DAN SANKSI PENGHUNI

Bagian Kesatu Larangan bagi Penghuni

Pasal 11

Penghuni rusunawa dilarang melakukan sebagai berikut :

- a. mengalihkan dan memindahkan hak sewa baik sebagian atau seluruhnya unit hunian kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang berlebihan;
- d. menggunakan ruang unit hunian untuk kepentingan usaha ataupun kepentingan lainnya yang dapat mengganggu ketenangan penghuni lainnya;
- e. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di dalam lingkungan rusunawa;
- f. merusak fasilitas bersama yang ada di lingkungan rusunawa;
- g. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya diluar tempat yang telah ditentukan;
- h. memasak dengan menggunakan kayu bakar, arang atau bahan lainnya yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- i. menyimpan atau meletakkan barang/benda dikoridor, tangga, tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- j. menempatkan barang ditepi bangunan yang dapat membahayakan penghuni lain;
- k. mencemari lingkungan dengan membuang sampah, limbah atau membuat kebisingan;
- l. menambah instalasi listrik, air dan sarana lainnya tanpa izin tertulis dari pengelola;
- m. memasang alat komunikasi dan antena radio/televisi tanpa izin tertulis dari pengelola;
- n. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- o. menanam tanaman yang dapat membahayakan orang lain;
- p. melakukan perbuatan yang dapat mengganggu keamanan, ketertiban dan kesusilaan (seperti berjudi, minum minuman keras, narkoba, berbuat maksiat yang melanggar larangan agama dan kesusilaan);
- q. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau barang terlarang lainnya yang dapat menimbulkan bahaya kebakaran dan bahaya lainnya;

- r. meletakkan barang-barang yang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai hunian yang ditentukan;
- s. merubah bentuk ruang hunian/bangunan tanpa izin tertulis dari pengelola.

Bagian Kedua Sanksi bagi Penghuni

Pasal 12

Penghuni rusunawa dapat dikenakan sanksi apabila :

- a. pembatalan secara sepihak perjanjian sewa menyewa oleh pengelola apabila penghuni melanggar ketentuan yang berlaku dan mengabaikan kewajiban yang telah ditentukan;
- b. kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian baik terhadap penghuni lain maupun terhadap aset rusunawa menjadi tanggung jawab penghuni;
- c. apabila penghuni tidak membayar uang sewa unit hunian 3 (tiga) bulan berturut-turut, penghuni harus mengosongkan/keluar dari unit hunian;
- d. bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat/melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya (sudah tidak termasuk kelompok sasaran rusunawa);
- e. penghuni yang telah melanggar tata tertib, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bersedia mengosongkan tempat hunian, pengelola dapat meminta bantuan instansi/aparat yang berwenang.

BAB VIII PENETAPAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Pasal 13

- (1) Kriteria penetapan tarif sewa unit hunian harus terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan batasan tarif tidak lebih besar 1/3 dari Upah Minimum Perkotaan (UMK) Kota Bekasi.
- (2) Pengenaan tarif sewa sesuai dengan Peraturan Walikota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Bekasi.
- (3) Tarif sewa sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak termasuk biaya rekening listrik, air dan biaya-biaya lainnya yang sah.

BAB IX BIAYA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Pasal 14

- (1) Biaya Pengelolaan Rusunawa bersumber dari pendapatan sewa rusunawa, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Bekasi.

- (2) Biaya pengelolaan yang dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk biaya honorarium, operasional, bahan/perlengkapan, kegiatan layanan administrasi, perawatan, pemeliharaan, pengamanan dan biaya koordinasi pengelolaan rusunawa serta biaya-biaya lainnya.
- (3) Pertanggungjawaban pengelolaan keuangan rusunawa dilaksanakan sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Walikota ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 4 September 2014

WALIKOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 4 September 2014

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2014 NOMOR 35 SERI E