

LEMBARAN DAERAH KOTA SUKABUMI



TAHUN 2014 NOMOR 2

PERATURAN DAERAH KOTA SUKABUMI

TANGGAL : 4 JULI 2014

NOMOR : 2 TAHUN 2014

TENTANG : PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA DI KOTA SUKABUMI

Sekretariat Daerah Kota Sukabumi

Bagian Hukum

2014

SALINAN



PERATURAN DAERAH KOTA SUKABUMI
NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG :

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DI KOTA SUKABUMI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SUKABUMI,

- Menimbang :
- a. bahwa agar dalam penggunaan Rumah Susun Sederhana Sewa dapat berjalan dengan baik dan tepat sasaran sehingga pemeliharaan aset dapat terlaksana dengan baik, laik huni, dan berkelanjutan serta dalam rangka pembinaan atas penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka perlu adanya Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Sukabumi;
 - b. bahwa agar dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat berjalan secara efektif dan efisien, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Sukabumi tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Sukabumi;

Mengingat.....

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. 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);

5. Undang-Undang.....

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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
9. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7);

11. Peraturan.....

11. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1995 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi dan Kabupaten Daerah Tingkat II Sukabumi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3584);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
13. 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);
14. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2007 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Sukabumi Nomor 4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2013 Nomor 7);
15. Peraturan.....

15. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kota Sukabumi (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2008 Nomor 2);
16. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2010 Nomor 2);
17. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sukabumi Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2012 Nomor 11);
18. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 9 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Sukabumi Nomor 32);
19. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 13 Tahun 2012 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2012 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Sukabumi Nomor 35);
20. Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 16 Tahun 2012 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Sukabumi (Lembaran Daerah Kota Sukabumi Tahun 2012 Nomor 16);

Dengan.....

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

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA DI KOTA SUKABUMI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Sukabumi.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Kepala Daerah adalah Walikota Sukabumi.

5. Rumah.....

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. Badan Pelaksana Rusunawa adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah atau Unit Kerja di lingkungan Pemerintah Daerah dan bertugas mengelola Rusunawa di Daerah.
8. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku atau atas kebijakan Pemerintah Daerah yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan Badan Pelaksana.
9. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan Badan Pelaksana.

10. Masyarakat.....

10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk memperoleh Rusunawa.
11. Penyelenggaraan Rusunawa adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, dan pendanaan Rusunawa, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan Rusunawa berasaskan pada :

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

Pasal 3.....

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 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/atau
- h. memberikan.....

- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rusunawa.

Pasal 4

Lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. penguasaan dan pemanfaatan;
- d. kelembagaan;
- e. pengelolaan;
- f. penghunian;
- g. pendanaan; dan
- h. peran masyarakat.

BAB III

PERENCANAAN

Pasal 5

- (1) Perencanaan pembangunan Rusunawa meliputi :
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rusunawa; dan
 - b. penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rusunawa.
- (2) Penetapan penyediaan jumlah dan jenis Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan Rusunawa.

(3) Penetapan.....

- (3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 6

Perencanaan pembangunan Rusunawa dilaksanakan berdasarkan :

- a. kepadatan bangunan;
- b. jumlah dan kepadatan penduduk;
- c. rencana rinci tata ruang;
- d. layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. layanan moda transportasi;
- f. alternatif pengembangan konsep pemanfaatan Rusunawa;
- g. layanan informasi dan komunikasi;
- h. konsep hunian berimbang; dan
- i. analisis potensi kebutuhan Rusunawa.

BAB IV

PEMBANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Pembangunan Rusunawa merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas tanah hak pakai atau hak pengelolaan Pemerintah Daerah.

Pasal 8.....

Pasal 8

Pengadaan tanah untuk pembangunan Rusunawa dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Persyaratan Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 9

- (1) Pembangunan Rusunawa dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

Persyaratan pembangunan Rusunawa meliputi :

- a. persyaratan administratif;
- b. persyaratan teknis; dan
- c. persyaratan ekologis.

Paragraf 2

Persyaratan Administratif

Pasal 11.....

Pasal 11

- (1) Dalam membangun Rusunawa, Pemerintah Daerah harus memperhatikan lingkungan yang sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Pembangunan Rusunawa dilaksanakan berdasarkan perhitungan dan penetapan koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan yang disesuaikan dengan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.
- (2) Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan :
 - a. ketentuan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan; dan/atau
 - b. kearifan lokal.

Paragraf 3

Persyaratan Teknis

Pasal 13

- (1) Persyaratan teknis pembangunan Rusunawa terdiri atas :

a. tata.....

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Ketentuan tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Persyaratan Ekologis

Pasal 14

- (1) Pembangunan Rusunawa harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
- (2) Pembangunan Rusunawa yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan izin lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rusunawa

Pasal 15

- (1) Rusunawa wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(2) Prasarana.....

- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan :
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.

BAB V

PENGUASAAN DAN PEMANFAATAN

Pasal 16

- (1) Penguasaan Sarusunawa pada Rusunawa dilakukan dengan cara disewa.
- (2) Penguasaan Sarusunawa dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan perjanjian tertulis antara Penghuni dengan Badan Pelaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

Pemanfaatan Rusunawa dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau campuran.

Pasal 18.....

Pasal 18

- (1) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti hak sewa Sarusunawa yang dialihfungsikan.

BAB VI

KELEMBAGAAN

Pasal 19

- (1) Untuk mewujudkan penyelenggaraan Rusunawa yang layak dan terjangkau, Pemerintah Daerah menugasi atau membentuk Badan Pelaksana.
- (2) Pembentukan Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (3) Penugasan atau pembentukan Badan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
 - a. mempercepat penyediaan Rusunawa di Daerah;
 - b. menjamin bahwa Rusunawa hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR;
 - c. menjamin tercapainya asas manfaat Rusunawa;
 - d. melaksanakan berbagai kebijakan di bidang Rusunawa.

BAB VII

PENGELOLAAN

Pasal 20

- (1) Pengelolaan Rusunawa meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Rusunawa.
- (2) Kegiatan pengelolaan Rusunawa meliputi :
 - a. administratif, meliputi pencatatan pendaftaran keluar masuk Penghuni Rusunawa secara lengkap, menerima pembayaran uang sewa dan iuran lainnya, menerima/mencatat laporan dari Penghuni untuk diteruskan kepada Badan Pelaksana;
 - b. pengamanan dan penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan dan lingkungan hunian Rusunawa dari hal-hal yang tidak diinginkan;
 - c. kebersihan khususnya sampah dari unit hunian dan sampah lingkungan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS);
 - d. pemeliharaan lingkungan dan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar;
 - e. pemeliharaan hunian meliputi komponen-komponen bangunan sampai pada komponen yang ada pada lingkungan Rusunawa;
 - f. perbaikan meliputi kerusakan-kerusakan yang ada pada komponen lingkungan Rusunawa;
 - g. pembinaan terhadap Penghuni Rusunawa.

Pasal 21.....

Pasal 21

- (1) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dilaksanakan oleh Badan Pelaksana.
- (2) Dalam melaksanakan pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pelaksana mempunyai kewajiban :
 - a. memelihara dan mengelola sarana dan prasarana yang terdapat pada Rusunawa;
 - b. melaporkan pelaksanaan hasil pengelolaan Rusunawa kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah setiap 3 (tiga) bulan.

Pasal 22

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Badan Pelaksana berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan Rusunawa dapat disubsidi Pemerintah Daerah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

BAB VIII

PENGHUNIAN

Pasal 23

- (1) Penghunian Rusunawa diutamakan bagi penduduk Daerah yang termasuk kategori MBR.
- (2) Penduduk luar Daerah dapat menghuni Rusunawa dengan syarat merupakan petugas kebersihan pada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan kebersihan.

Pasal 24

- (1) Dalam menghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Penghuni mempunyai hak, kewajiban, dan larangan.
- (2) Hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. memanfaatkan satuan Rusunawa/unit hunian yang disewa untuk dihuni dan/atau kegiatan usaha;
 - b. mendapatkan layanan fasilitas sesuai perjanjian sewa;
 - c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada Pengelola;
 - d. mendapatkan pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, sarana prasarana, dan fasilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
 - e. mendapat pelayanan pemanfaatan ruang serbaguna untuk berbagai kegiatan sosial Penghuni;
 - f. mendapatkan.....

- f. mendapatkan pelayanan Rusunawa pengganti yang disiapkan Pengelola saat dilakukan perbaikan pada Rusunawa Penghuni;
- g. mendapatkan pelayanan keanggotaan Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- h. mendapat ketenteraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- i. mendapat pembinaan penghunian dari Pengelola;
- j. mendapat penjelasan, pelatihan, dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air dan listrik;
- k. memanfaatkan sarana dan prasarana serta utilitas yang sesuai dengan fungsinya.

(3) Kewajiban Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

- a. menaati peraturan, tata tertib, serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. memelihara, merawat, menjaga kebersihan, satuan Rusunawa dan fasilitas umum;
- c. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- d. membayar retribusi pemakaian fasilitas air bersih, listrik, dan gas;
- e. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa secara tertib dan teratur sesuai pengajuan;
- f. melaporkan kepada Pengelola apabila melihat adanya kerusakan pada sarana dan prasarana Rusunawa;
- g. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian Penghuni;

h. mengosongkan.....

- h. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dan/atau tempat usaha dalam keadaan baik kepada Pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- i. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan kehidupan Rusunawa yang aman, tenteram dan harmonis;
- j. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan Pengelola secara berkala;
- k. memarkir dan meletakkan kendaraan pada area yang telah disediakan;
- l. menjaga, merawat, serta memelihara sarana prasarana di lingkungan Rusunawa.

(4) Larangan Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan Sarusunawa;
- b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rusunawa;
- c. mengubah fungsi dan pemanfaatan Rusunawa;
- d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. mengalihkan hak sewa kepada pihak lain;
- f. menyewa lebih dari satu Rusunawa;
- g. menggunakan Sarusun sebagai tempat usaha/gudang;
- h. mengisi Rusunawa melebihi ketentuan;
- i. mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum Sarusun yang sudah ada;
- j. menjemur pakaian dan yang lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;

k. berjudi.....

- k. 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.
- l. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- o. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- p. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa;
- q. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 25

- (1) Untuk memenuhi kebutuhan bahan pokok Penghuni Rusunawa, Sarusunawa yang terletak di lantai dasar Rusunawa dapat dipergunakan sebagai ruang usaha.
- (2) Kriteria jenis usaha, syarat, dan tata cara penggunaan lantai dasar untuk kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dan ditetapkan kemudian oleh Badan Pelaksana.

BAB IX

PENDANAAN

Pasal 26

Pendanaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan Rusunawa.

Pasal 27

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dapat berasal dari :

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah Provinsi;
- c. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- d. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dimanfaatkan untuk mendukung penyelenggaraan Rusunawa di Daerah.

BAB X.....

BAB X

PERAN MASYARAKAT

Pasal 29

- (1) Penyelenggaraan Rusunawa dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberi masukan dalam :
 - a. penyusunan rencana pembangunan Rusunawa dan lingkungannya;
 - b. pelaksanaan pembangunan Rusunawa dan lingkungannya;
 - c. pemanfaatan Rusunawa dan lingkungannya;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Rusunawa dan lingkungannya; dan
 - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan Rusunawa dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan Rusunawa.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas :
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan Rusunawa;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan Rusunawa;
 - c. meningkatkan.....

- c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan Rusunawa.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

TARIF

Pasal 30

Tarif penghunian Rusunawa di Daerah ditetapkan dalam surat perjanjian sewa menyewa dengan mengacu pada Peraturan Daerah yang mengatur tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 31

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4), dilaksanakan oleh Penyidik Umum dan/atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah.

(2) Pejabat.....

- (2) Pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.

(5) Penyidik.....

- (5) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 32

Setiap orang yang :

- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan Rusunawa;
 - b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rusunawa; atau
 - c. mengubah fungsi dan pemanfaatan Rusunawa;
- dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 33

Ketentuan peraturan perundangan yang mengatur mengenai tata tertib, larangan, sanksi, dan tata cara penghunian Rusunawa di Daerah dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diganti berdasarkan peraturan Daerah ini.

BAB XV.....

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

- (1) Dalam rangka pemeliharaan Rusunawa yang dibangun dengan sumber dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a dan huruf b, Pemerintah Daerah dapat langsung memanfaatkan Rusunawa dimaksud.
- (2) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan tanpa menunggu Serah Terima Bangunan Rusunawa.
- (3) Dalam hal pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menimbulkan biaya pemeliharaan, biaya dimaksud dibebankan kepada Penghuni yang besaran dan pengelolaannya didasarkan pada hasil kesepakatan/musyawarah Penghuni.

Pasal 35

Hal-hal mengenai teknis pelaksanaan Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai syarat dan tata tertib penghunian Rusunawa akan diatur dan ditetapkan kemudian dengan atau berdasarkan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 36.....

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sukabumi
Pada tanggal 4 Juli 2014

WALIKOTA SUKABUMI,

ttd.

MOHAMAD MURAZ

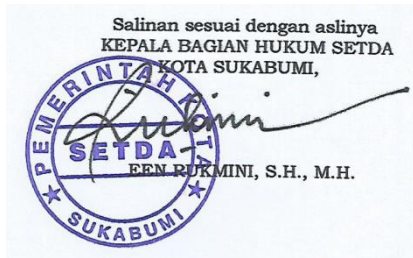
Diundangkan di Sukabumi
Pada tanggal 4 Juli 2014

SEKRETARIS DAERAH
KOTA SUKABUMI,

ttd.

M.N. HANAFIE ZAIN
Pembina Utama Madya
NIP 19580518 198503 1 009

LEMBARAN DAERAH KOTA SUKABUMI TAHUN 2014 NOMOR 2



PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA SUKABUMI

NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG :

PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KOTA SUKABUMI

I. UMUM

sebagai salah satu upaya membangun mewujudkan pemerataan pembangunan agar dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, Pemerintah Daerah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas rumah yang layak huni, sehat, dan layak. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sederhana sewa sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di wilayah Kota Sukabumi. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Peraturan Daerah tentang tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Sukabumi dibentuk dengan tujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun sederhana sewa yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pengaturan dalam peraturan daerah ini juga menunjukkan keberpihakan Pemerintah Daerah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa.

II. PASAL.....

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun sederhana sewa 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 sederhana sewa agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan asas “keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun sederhana sewa dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta menciptakan iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan asas “keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf e

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

Huruf f.....

Huruf f

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

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun sederhana sewa 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 j.....

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun sederhana sewa 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.....

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.....

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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SUKABUMI NOMOR 37