



WALIKOTA MOJOKERTO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KOTA MOJOKERTO

NOMOR 7 TAHUN 2019

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MOJOKERTO,

- 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 dalam rangka melaksanakan urusan Pemerintahan Daerah wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman perlu mengatur pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
 - c. bahwa sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk melaksanakan pembinaan dalam rangka pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, 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 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5188);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Mojokerto (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3242);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
10. 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);
11. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2106 Nomor 547);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);
15. Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Mojokerto Tahun 2005-2025;
16. Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Mojokerto Tahun 2016 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Mojokerto Tahun 2016 Nomor 8);
17. Peraturan Daerah Kota Mojokerto Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Kota Mojokerto (Lembaran Daerah Kota Mojokerto Tahun 2018);

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

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 Mojokerto.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Mojokerto.
3. Walikota adalah Walikota Mojokerto.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Mojokerto.

5. Dinas adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Mojokerto.
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, baik dalam arah horizontal 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 fungsinya sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
7. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Pengelolaan adalah keseluruhan kegiatan yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa rumah susun sederhana sewa dengan melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, perawatan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana sewa.
10. Pengelola adalah perangkat daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat dan permukiman.
11. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun.
12. Perhimpunan penghuni rumah susun sederhana sewa adalah perkumpulan/paguyuban yang beranggotakan penghuni rumah susun sederhana sewa.
13. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi.
14. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
15. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
16. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
17. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
18. Tarif sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusun dalam jangka waktu tertentu.

19. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
20. Provinsi adalah Provinsi Jawa Timur.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengelolaan 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

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun 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 rumah susun;

- 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, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa;
- b. kepemilikan;
- c. pendampingan;
- d. administrasi keuangan dan pemasaran;
- e. kelembagaan;
- f. pengembangan bangunan;
- g. pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
- h. sanksi administratif; dan
- i. ketentuan penutup.

BAB IV PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Pemanfaatan Fisik

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa merupakan kegiatan:
 - a. Pemanfaatan ruang hunian; dan
 - b. Pemanfaatan ruang bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan dan peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;

- f. sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jasa umum.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang
Paragraf 1
Ruang Hunian
Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a wajib memperhatikan:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen Sarusun hanya dapat dilakukan oleh Pengelola;
 - b. penataan dan pengaturan barang dalam Sarusun tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
 - c. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
 - d. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh Penghuni.
- e. Pemanfaatan ruang pada satuan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian
Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b wajib memperhatikan:
- a. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan Penghuni Rusunawa;
 - b. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - c. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketetapan Pengelola; dan
 - d. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lanjut usia dan

penyandang disabilitas yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.

- (2) Ketentuan mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Pengelola.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh Penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan:
 - a. pemanfaatan bagian bangunan *balkon* atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung; dan
- (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 dengan Penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- (5) Ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi.

Bagian Keempat Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa meliputi kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana, sarana dan utilitasnya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola Rusunawa, meliputi:
 - a. bangunan Rusunawa;
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pemeliharaan dan perawatan Rusunawa dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Perawatan bangunan Rusunawa meliputi 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) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala; dan
 - c. perawatan mendesak/perawatan darurat.

- (3) Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa.
- (4) Dalam hal ditemukan kerusakan bangunan Rusunawa, Pengelola menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (5) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan Rusunawa.
- (6) Ketentuan lebih lanjut pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima

Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 11

Pengelola 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.

BAB V

KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu

Penghuni

Pasal 12

- (1) Penghuni Rusunawa diutamakan bagi:
 - a. warga negara Indonesia penduduk Kota Mojokerto yang berpenghasilan rendah dibuktikan dengan surat keterangan dan diketahui camat;
 - b. belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan dan diketahui camat;
 - c. berkeluarga paling banyak beranggotakan 5 (lima) orang dibuktikan dengan Kartu Keluarga;
 - d. sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang telah ditetapkan; dan
 - e. sanggup dan bersedia mentaati tata tertib, peraturan dan ketentuan yang berlaku di Rusunawa Pemerintah Kota Mojokerto.
- (2) Dalam hal Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik, harus melepaskan haknya sebagai Penghuni.
- (3) Pelepasan hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Pengelola.

Bagian Kedua

Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 13

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon penghuni untuk pertama kali dilakukan oleh tim verifikasi dengan mempertimbangkan kapasitas daya tampung rumah susun.
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

- (3) Ketentuan mengenai persyaratan dan tata cara pendaftaran calon Penghuni Rusunawa diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni
Paragraf 1
Hak Penghuni
Pasal 14

(1) Penghuni berhak:

- a. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - b. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
 - c. memanfaatkan sarana sosial pada Rusunawa;
 - d. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh Pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
 - e. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola;
 - f. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan hal-hal lain yang terkait dengan pengelolaan Rusunawa; dan
 - g. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.
- (2) Penghuni yang memiliki keterbatasan fisik dan/atau lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Paragraf 2
Kewajiban Penghuni
Pasal 15

Penghuni wajib:

- a. mentaati peraturan, tata tertib dan menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan kemampuan daya dukung yang ditetapkan oleh 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, sampah dan pengelolaan air limbah;
- f. membayar uang sewa yang telah ditetapkan;
- g. melaporkan kepada pihak Pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan oleh kelalaian Penghuni;

- i. mengosongkan ruang hunian selambat-lambatnya paling lama 7 (tujuh) hari setelah perjanjian sewa menyewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh Pengelola; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Paragraf 3

Larangan Penghuni

Pasal 16

Penghuni dilarang:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) Sarusun;
- c. menggunakan Sarusun sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum Rusunawa;
- e. mengisi Sarusun melebihi ketentuan tata tertib;
- f. berjudi, menjual/memakai dan/atau mengedarkan narkoba, psikotropika, dan zat adiktif lainnya;
- g. menjual, meminum dan/atau mengedarkan minuman beralkohol;
- h. berbuat maksiat, serta melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, dan bau menyengat;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai peraturan perundang-undangan;
- j. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori lingkungan Rusunawa;
- k. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- l. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang;
- m. meletakkan barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan; dan
- n. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa.

BAB VI

PENDAMPINGAN

Pasal 17

- (1) Pendampingan kepada Penghuni dilakukan oleh Pengelola bersama Perangkat Daerah dan lembaga terkait.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. mendampingi Penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa; dan

- b. membangun kemandirian dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya serta menumbuhkembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

BAB VII

ADMINISTRASI KEUANGAN DAN PEMASARAN

Bagian Kesatu

Administrasi Keuangan

Pasal 18

- (1) Administrasi keuangan merupakan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengawasan dan pengendalian dalam tata kelola keuangan.
- (2) Perencanaan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rangkaian kegiatan dalam manajemen keuangan dan sumber pendapatan untuk pengelolaan Rusunawa.
- (3) Sumber pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari hasil menyewakan:
 - a. Sarusun;
 - b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
 - c. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Pengorganisasian keuangan dalam pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis.
- (5) Pengawasan dan pengendalian keuangan dalam pengelolaan Rusunawa dilakukan dengan laporan keuangan.

Bagian Kedua

Perjanjian Sewa, Tarif Sewa dan Jangka Waktu Sewa

Pasal 19

- (1) Perjanjian sewa Sarusun paling sedikit mencakup:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
 - d. besaran dan jangka waktu sewa, termasuk periode sewa;
 - e. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
 - f. peruntukan sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;
 - g. hak dan kewajiban para pihak; dan
 - h. hal lain yang dianggap perlu.
- (2) Penandatanganan perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di kertas bermaterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Seluruh biaya yang timbul dalam rangka pembuatan perjanjian sewa ditanggung penyewa.

Pasal 20

- (1) Tarif sewa Sarusun dihitung dan ditetapkan dengan memperhatikan:
 - a. dasar perhitungan tarif;
 - b. komponen perhitungan tarif;
 - c. struktur perhitungan tarif; dan
 - d. nilai keekonomian, dengan mempertimbangkan daya beli/kemampuan membayar masyarakat dan/atau kemauan membayar masyarakat.
- (2) Perhitungan besaran tarif sewa Sarusun oleh Pengelola tidak lebih besar 1/3 (satu per tiga) dari Upah Minimum Provinsi.

Pasal 21

- (1) Jangka waktu sewa Rusunawa paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya perjanjian sewa.
- (2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang apabila Penghuni memenuhi kriteria dan persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai perjanjian sewa dan penetapan besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21 diatur dalam Peraturan Walikota dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Pengelola Rusunawa

Paragraf 1

Pembentukan Pengelola

Pasal 23

- (1) Walikota sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan Rusunawa berwenang dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.
- (2) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota dapat mendelegasikannya kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola barang.
- (3) Walikota melalui Sekretaris Daerah menetapkan status penggunaan barang pada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman untuk melaksanakan tugas pengelolaan Rusunawa.
- (4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang dan bertanggung jawab menyelenggarakan pelayanan umum dalam pengelolaan Rusunawa.

Pasal 24

- (1) Walikota melalui Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman selaku pengguna barang dapat membentuk Unit Pelaksana Teknis sesuai dengan beban tugas perangkat daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut terkait dengan pembentukan Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Tugas Pengelola Rusunawa

Pasal 25

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

Bagian Kedua

Hak, Kewajiban dan Larangan Pengelola Rusunawa

Paragraf 1

Hak Pengelola

Pasal 26

Pengelola Rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni ;
- b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
- c. melaksanakan pungutan yang telah ditetapkan, sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan Rusunawa dan lingkungannya;
- d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- e. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- f. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan Rusunawa; dan

Paragraf 2

Kewajiban Pengelola

Pasal 27

Pengelola Rusunawa wajib:

- a. menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;

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

Paragraf 3

Larangan Pengelola

Pasal 28

Pengelola Rusunawa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- b. memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa;
- c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;

- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- e. mengganggu kenyamanan penghuni Rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- f. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan Rusunawa di dalam atau di luar hunian dan lingkungan Rusunawa.

BAB IX

PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 29

- (1) Walikota melakukan pembinaan terhadap pengelolaan Rusunawa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 30

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. denda;
 - d. pemutusan sambungan listrik dan/atau suplai air bersih;
 - e. pemutusan dan/atau pembatalan perjanjian sewa; dan/atau
 - f. pengosongan/ pengusiran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Peraturan Walikota sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 32

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mojokerto

Pada tanggal 20 Juni 2019

WALIKOTA MOJOKERTO



IKA PUSPITASARI

Diundangkan di Mojokerto

pada tanggal 20 Juni 2019

SEKRETARIS DAERAH KOTA MOJOKERTO

HARLISTYATI, S.H., M.Si.

Pembina Utama Madya

NIP. 19610519 198603 2 006

LEMBARAN DAERAH KOTA MOJOKERTO TAHUN 2019 NOMOR 8/E

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MOJOKERTO PROVINSI JAWA TIMUR : 102-7/2019

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MOJOKERTO
NOMOR 7 TAHUN 2019
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN UMUM

I. UMUM

Bahwa hak untuk memperoleh penghidupan yang layak adalah merupakan hak setiap warga negara, yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sehingga harus diupayakan oleh setiap penyelenggara negara dari tingkat Pusat sampai dengan Pemerintah Daerah. Untuk memperoleh penghidupan yang layak, harus dipenuhi dengan tercukupinya kebutuhan pokok masyarakat yaitu pangan, sandang dan papan (perumahan). Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, dengan keterbatasan ruang untuk permukiman, maka pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni sangat sulit terpenuhi bagi seluruh penduduk, terutama masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, terlebih bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sejalan dengan hal tersebut alternatif pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), sangatlah tepat karena dapat memberikan alternatif bagi masyarakat sebelum mampu memenuhi kebutuhan perumahan secara mandiri dan layak. Pemerintah Kota Mojokerto, saat ini mendapatkan bantuan dari Pemerintah Pusat untuk membangun Rusunawa bagi masyarakat Kota Mojokerto, dan saat ini telah terbangun, sehingga harus segera dimanfaatkan oleh masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Agar dalam pemanfaatan Rusunawa yang saat ini telah terbangun di Kota Mojokerto dapat berdaya guna dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan pengelolaan Rusunawa, dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

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 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 d

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 e

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 f

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 g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

Huruf j

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 k

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 l

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

Huruf a

Yang dimaksud dengan elemen 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.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

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

Ayat (1)

Yang termasuk lembaga terkait antara lain instansi vertikal, lembaga swadaya masyarakat dan swasta.

Ayat (2)

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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MOJOKERTO TAHUN 2019 NOMOR 8/E