

**LEMBARAN DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 17

2018

SERI : E

**PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI
NOMOR 17 TAHUN 2018**

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN UMUM SEWA KOTA BEKASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MASA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam membentuk watak dan kepribadian bangsa serta salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau;
 - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan penduduk dengan katagori ekonomi lemah di Kota Bekasi, maka rumah susun umum yang dibangun Pemerintah menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau dengan lingkungan yang nyaman, sehat, harmonis, aman dan berkelanjutan;
 - c. bahwa untuk mengelola rumah susun umum, diperlukan pengaturan oleh Pemerintah Kota Bekasi sehingga rumah susun umum dapat diperasionalkan secara berdaya guna dan berhasil guna;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa Kota Bekasi.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
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 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 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan oleh Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);

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 Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
12. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2011 Nomor 13 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 1);
13. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2014 Nomor 6 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 2);
14. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 6 Seri E).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI
dan
WALI KOTA BEKASI
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN UMUM SEWA KOTA BEKASI.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah 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 Tahun 1945.

3. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara urusan pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah susun.
7. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah berupa rumah susun umum sewa yang fungsinya meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan.
8. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
9. Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disingkat UPT adalah unit kerja Perangkat Daerah yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan mempunyai tugas pengelolaan rumah susun umum sewa.
10. Pengelola adalah UPT atau suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun umum sewa.
11. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok MBR yang menempati rumah susun umum sewa dengan cara menyewa.
12. Perhimpunan Penyewa Satuan Rumah Susun Umum Sewa yang selanjutnya disingkat sebagai PPSRS ialah paguyuban/perkumpulan yang beranggotakan para penghuni rumah susun umum sewa.
13. Prasarana adalah segala sesuatu yang menjadi penunjang utama kawasan atau lingkungan perumahan dan permukiman, yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bermukim yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
14. Sarana adalah segala sesuatu yang dapat digunakan sebagai alat untuk penunjang kawasan atau lingkungan rumah susun umum sewa.
15. Utilitas umum adalah fasilitas penunjang kawasan atau lingkungan perumahan dan permukiman untuk melaksanakan kegiatan ekonomi dan sosial budaya.

BAB II
ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP
Pasal 2

Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa berasaskan pada :

- 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 keberkelanjutan;
- k. keselamatan dan kenyamanan; dan
- l. keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Pasal 3

Pengelolaan rumah susun umum sewa bertujuan untuk :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun umum sewa 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 umum sewa 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, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun umum sewa.

Pasal 4

Lingkup pengaturan Rumah Susun Umum Sewa dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan rumah susun umum sewa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas sarana, prasarana dan utilitas;

- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah Kota Bekasi;
- e. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- f. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rumah susun umum sewa.

BAB III PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rumah susun umum sewa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah susun umum sewa sebagaimana termasuk dalam ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana termaksud dalam ayat (2) meliputi :
 - a. jalan, tangga, selasar, drainase, sistem pembuangan limbah, persampahan dan air bersih;
 - b. sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan dan olahraga;
 - c. jaringan listrik dan perlengkapan pemadam kebakaran.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (5) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang Hunian

Pasal 6

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau menyewa rumah susun umum sewa wajib memanfaatkan rumah susun umum sewa sesuai dengan fungsinya.

- (2) Setiap orang dengan kategori MBR dapat menyewa rumah susun umum sewa.

Pasal 7

- (1) Rumah susun umum sewa yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah hanya dapat disewa oleh MBR.
- (2) Setiap orang yang menyewa rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain karena hubungan kekerabatan atau pewarisan yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kelurahan.
- (3) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian sewa rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut :
- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen prasarana, sarana dan utilitas rumah susun umum sewa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
 - b. 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;
 - c. penataan dan pengaturan barang dalam sarana rumah susun umum sewa tidak menghalangi jendela yang dapat menghalangi sirkulasi udara dan cahaya;
 - d. penempatan sekat antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan;
 - e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan bak mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.
- (2) UPT/Badan Pengelola dapat mengusulkan penambahan bangunan Rumah susun umum sewa dan sarana, prasarana dan/atau utilitas lain yang belum tersedia.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Ruang Bukan Hunian

Pasal 9

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

- a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rumah susun umum sewa hanya dipergunakan untuk kegiatan sosial dan tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialihfungsikan untuk kegiatan lain tanpa seizin pengelola;

- b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukan bagi usaha kecil dan harus mendapat izin dari pengelola;
- c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rumah susun umum sewa
- d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas batas satuan tersebut
- e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai izin dan ketetapan pengelola; dan
- f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, ruang serba guna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.

Pasal 10

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian bangunan rumah susun umum sewa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rumah susun umum sewa, wajib memperhatikan hal berikut :
 - a. pemanfaatan bagian atas (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rumah susun umum sewa;
 - b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung;
 - c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan benda yang bobotnya tidak lebih dari 5 (lima) kilogram.
- (2) Pemanfaatan bangunan rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola.
- (3) Pemanfaatan prasarana dan sarana oleh penghuni tidak boleh mengganggu ketenangan dan kenyamanan penghuni lain.
- (4) Pemanfaatan bangunan rumah susun umum sewa dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni sesuai perjanjian sewa-menyewa.

Bagian Keempat Pemeliharaan Rumah Susun Umum Sewa

Pasal 11

- (1) Pemeliharaan bangunan rumah susun umum sewa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan rumah susun umum sewa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rumah susun umum sewa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh UPT/badan pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas rumah susun umum sewa.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kelima
Perawatan Rumah susun umum sewa

Pasal 12

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

BAB IV
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 13

- (1) Sasaran penghuni rumah susun umum sewa adalah warga negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR.
- (2) Setiap penduduk Kota Bekasi yang memakai rumah susun umum sewa wajib memperoleh izin terlebih dahulu dari UPT.
- (3) Sasaran penghuni rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia yang bermukim di Kota Bekasi dengan syarat:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada UPT/badan pengelola untuk menjadi calon penghuni rumah susun umum sewa;

- b. belum memiliki tempat tinggal tetap yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah setempat;
 - c. bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib dan/atau ketentuan penghunian serta sanksi oleh UPT/badan pengelola bila melakukan pelanggaran tata tertib;
 - d. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh Wali Kota;
 - e. memiliki kegiatan di dekat lokasi rumah susun umum sewa atau di Kota Bekasi.
- (4) Dalam rangka mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, Pemerintah Kota Bekasi wajib mengutamakan calon penghuni yang berasal dari kawasan perumahan dan permukiman kumuh, penduduk yang terkena program relokasi Kota Bekasi.

Pasal 14

- (1) Penghuni rumah susun umum sewa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rumah susun umum sewa.
- (2) Perpanjangan izin menghuni dan atau sewa menyewa rumah susun umum sewa dilakukan berdasarkan penilaian UPT/ badan pengelola.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria atau meningkatnya ekonomi penghuni diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 15

- (1) Pendaftaran izin pemakaian rumah susun umum sewa dilakukan melalui UPT/badan pengelola dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. menyeleksi calon penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi syarat;
 - 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 calon penghuni untuk mengisi surat pernyataan bersedia mematuhi tata tertib yang telah ditetapkan.
 - f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada calon penghuni sebelum penandatanganan surat sewa menyewa;
 - g. menyampaikan surat pengantar dari UPT/badan pengelola untuk disampaikan kepada ketua PPSRS untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa calon penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi sebagai penghuni rumah susun umum sewa;

- h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni dan/ atau penghuni yang tidak memenuhi syarat atau melanggar aturan.
- (2) Permohonan pendaftaran baru atau perpanjangan izin pemakaian rumah susun umum sewa kepada Wali Kota harus melampirkan persyaratan sebagai berikut :
- a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku atau surat keterangan dari Lurah setempat bagi penduduk musiman;
 - b. pas foto 4X6 cm terbaru sebanyak 5 (lima) lembar;
 - c. surat pernyataan yang menerangkan bahwa pemohon belum mempunyai rumah tinggal/belum memakai rumah susun umum sewa yang disewa atau dimiliki, dikelola atau dalam penguasaan Pemerintah Kota Bekasi yang di ketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat;
 - d. surat keterangan gaji atau penghasilan yang dikeluarkan oleh pimpinan pada instansi/perusahaan tempat kerja atau surat pernyataan yang menerangkan tentang jumlah penghasilan apabila pemohon bekerja sebagai wiraswasta yang diketahui oleh Lurah;
 - e. surat pernyataan yang menerangkan bahwa rumah susun umum sewa akan dihuni oleh satu keluarga dalam satu Kartu Keluarga pemohon.
- (3) Wali Kota dapat melimpahkan kewenangan pemberian izin pemakaian rumah susun kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan rumah susun umum sewa atau Kepala UPT/Badan Pengelola.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran calon penghuni sebagaimana pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 16

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun Umum Sewa dilaksanakan dengan cara sewa menyewa antara calon penghuni dengan UPT/badan Pengelola dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun.
- (2) Evaluasi setiap tahun jika ada kenaikan ekonomi Pemerintah Daerah bisa melakukan pemutusan sepihak.
- (3) Jika Penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) belum ada kenaikan ekonomi berdasar hasil evaluasi maka dapat diperpanjang jangka waktu huniannya.

Pasal 17

Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Umum Sewa berakhir karena :

- a. masa berlaku sewanya telah berakhir;
- b. atas permintaan penyewa; dan
- c. pemutusan perjanjian sewa menyewa oleh UPT/Badan Pengelola.

Pasal 18

- (1) Dalam hal penyewa meninggal dunia tetapi jangka waktu sewa belum habis masa berlakunya maka ahli waris yang tinggal bersama dengan penyewa yang meninggal dunia dan/atau ahli waris yang masih menjadi tanggungan penyewa dapat menempati rumah susun umum sewa sampai habis jangka waktu sewanya.
- (2) Dalam hal penyewa meninggal dunia seperti yang dimaksud pada ayat (1), maka ahli waris yang tinggal bersama dengan penyewa yang meninggal dunia dan/atau ahli waris yang masih menjadi tanggungan penyewa yang meninggal diberi prioritas utama untuk menyewa rumah susun umum sewa dan/atau memperpanjang perjanjian sewa menyewa dengan mengajukan permohonan.

Pasal 19

- (1) Perjanjian sewa menyewa Rumah susun umum sewa diputus atau dibatalkan karena :
 - a. penyewa melanggar ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah susun umum sewa;
 - b. salah satu persyaratan yang diberikan tidak benar/palsu; dan/atau
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Rusun sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 20

- (1) Dalam hal telah dilakukan pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, maka Penyewa wajib mengosongkan Rumah susun umum sewa paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya surat pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa.
- (2) Apabila penyewa tidak mengosongkan Rumah susun umum sewa waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) maka pengosongan akan dilakukan oleh Pemerintah Kota Bekasi melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan rumah susun umum sewa dan/atau UPT/Badan Pengelola dan Satuan Polisi Pamong Praja.

Bagian Keempat Hak, Kewajiban dan Larangan

Pasal 21

Penghuni Rumah susun umum sewa berhak :

- a. memanfaatkan Rumah susun umum sewa yang disewa sesuai dengan perjanjian;

- b. mendapat layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau limbah;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan dan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPT/Badan Pengelola;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. memanfaatkan fasilitas sarana umum dan fasilitas sarana sosial;
- f. mendapatkan pelayanan ruang duka di ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
- g. menempati Rumah susun umum sewa cadangan yang disediakan oleh UPT/Badan Pengelola saat dilakukan perbaikan pada Rumah susun umum sewa;
- h. menjadi anggota paguyuban/PPRSS yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- i. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis; dan
- j. mendapatkan pendampingan, penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pengelolaan limbah, penghematan air dan penghematan listrik.

Pasal 22

Penghuni Rumah susun umum sewa berkewajiban :

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharannya;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, pengelolaan sampah dan air limbah;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- g. melapor pada pihak UPT/Badan Pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rumah susun umum sewa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa habis;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh UPT/Badan Pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir kendaraan dan meletakkan pada tempat yang telah ditetapkan.

Pasal 23

Penghuni Rumah susun umum sewa dilarang :

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

BAB V ADMINISTRASI KEUANGAN Bagian Kesatu Sumber Keuangan

Pasal 24

- (1) Sumber keuangan kegiatan pengelolaan rumah susun umum sewa diperoleh dari :
 - a. APBD;
 - b. uang jaminan;
 - c. uang sewa Rumah susun umum sewa;
 - d. biaya denda;
 - e. hibah.
- (2) Selain sumber keuangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), sumber keuangan pengelolaan rumah susun umum sewa dapat berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Bekasi berdasarkan kemampuan dan sesuai peraturan perundang-undangan, yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua
Tarif Sewa
Pasal 25

- (1) Tarif Sewa rumah susun umum sewa ditetapkan oleh Wali Kota.
- (2) Dalam menetapkan tarif sewa, maka Wali Kota wajib memperhatikan :
 - a. besaran tarif sewa dihitung dan/atau disesuaikan dengan daya beli MBR dan dibatasi paling tinggi $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari upah minimum Provinsi yang berlaku; dan
 - b. besaran tarif sewa merupakan tarif sosial yang disesuaikan dengan komponen operasional rumah susun umum sewa.
- (3) Komponen Operasional Rumah susun umum sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b) adalah :
 - a. biaya operasional;
 - b. biaya perawatan; dan
 - c. biaya pemeliharaan.

Pasal 26

- (1) Dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan untuk membayar sewa sesuai dengan tarif sewa yang ditetapkan, UPT/Badan Pengelola dapat mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain dengan persetujuan Wali kota.
- (2) Ketentuan mengenai perhitungan tarif sewa dan mekanisme subsidi sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali kota.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan
Pasal 27

Hasil sewa rumah susun umum sewa dimanfaatkan untuk :

- a. beban biaya operasional UPT/Badan Pengelola;
- b. beban biaya perbaikan ringan;
- c. beban biaya pemeliharaan dan biaya perawatan Rumah susun umum sewa;
- d. beban biaya penggantian suku cadang; dan
- e. beban biaya pendampingan penghuni.

BAB VI
KELEMBAGAAN, PENDAMPINGAN DAN PERAN PEMERINTAH

Bagian Satu
Unit Pengelola Teknis/Badan Pengelola

Pasal 28

- (1) Untuk mewujudkan pengelolaan rumah susun umum sewa yang layak bagi MBR, Pemerintah Kota menugasi atau membentuk Unit Pengelola Teknis (UPT)/Badan Pengelola.

- (2) Penugasan atau pembentukan UPT/Badan Pengelola disesuaikan dengan tugas, pokok dan fungsi Perangkat Daerah yang diatur oleh Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua
Perhimpunan Penyewa Satuan Rumah Susun (PPSRS)
Pasal 29

- (1) Penyewa rumah susun umum sewa wajib membentuk PPSRS.
- (2) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan penghuni yang telah menyewa lebih dari 1 (satu) tahun;
- (3) Keanggotaan PPSRS berlaku selama menjadi penghuni di Rumah Susun;
- (4) Keanggotaan PPSRS otomatis gugur apabila penghuni sudah habis masa perjanjian sewa menyewanya dan/atau melanggar peraturan sehingga dilakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa.
- (5) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang dibidang rumah susun.

Pasal 30

- (1) UPT/Badan Pengelola wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS.
- (2) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.

Pasal 31

Tata cara mengurus kepentingan para penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS.

Pasal 32

Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama.

Pasal 33

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga
Pendampingan
Pasal 34

- (1) UPT/Badan Pengelola melakukan pendampingan kepada sebagai upaya untuk mencapai tujuan penyelenggaraan dan pengelolaan rumah susun umum sewa.

- (2) Dalam pelaksanaan pendampingan kepada penghuni, UPT/Badan Pengelola dapat bekerjasama dengan Perangkat Daerah, lembaga maupun pihak lain terkait.
- (3) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara sebagai berikut :
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rumah susun umum sewa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dan pengelola
 - b. melakukan pendampingan kepada penghuni termasuk memberikan saran dan pertimbangan kepada para penghuni dalam menjalankan usahanya;
 - c. membantu penghuni dalam mengembangkan pola pembiayaan dan pengelolaan usaha bersama agar diperoleh pola yang menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
 - d. membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di Rumah susun umum sewa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya Bangsa Indonesia serta menumbuhkan kembangkan kesadaran, keamanan, kebersihan, dan kenyamanan lingkungan rumah susun umum sewa.

Bagian Keempat
Peran Pemerintah

Pasal 35

- (1) Wali Kota berwenang melaksanakan pembinaan dan pengawasan pengelolaan Rumah susun umum sewa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VII
KETENTUAN SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 36

- (1) Wali Kota berwenang menerapkan sanksi administrasi terhadap setiap penghuni yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 23.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. surat teguran;
 - b. denda administrasi; dan/atau
 - c. paksaan Pemerintah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administrasi diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 37

- (1) Selain penerapan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 huruf e, huruf g, dan huruf l juga dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah Pelanggaran.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

Perjanjian sewa menyewa Rumah susun umum sewa yang telah dilakukan, dibuat dan/atau diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai berakhirnya jangka waktu Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah susun umum sewa yang bersangkutan dan dapat diperpanjang sepanjang memenuhi ketentuan Peraturan Daerah ini.

Pasal 39

UPT/Badan Pengelola Rumah susun umum sewa yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tetap menjalankan tugas dan fungsinya sepanjang belum dibentuk UPT/Badan Pengelola berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 40

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Polri atau penyidik pegawai Negeri Sipil (PPNS), yang mempunyai wewenang sesuai dengan undang-undang yang menjadi dasar hukum pengangkatannya masing-masing.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugas penyidikan, berwenang untuk :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran peraturan perundang-undangan;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau 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 setelah penyidik mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
- i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Peraturan Daerah ini berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 27 Desember 2018

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 27 Desember 2018

Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

WIDODO INDRIJANTORO

LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2018 NOMOR 17 SERI E

**NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI PROVINSI JAWA BARAT :
(17/277/2018)**