SALINAN

BUPATI PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PURWOREJO
NOMOR **2 TAHUN 2016**

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWOREJO,

Menimbang : a. bahwa dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat perkotaan di Kabupaten Purworejo, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, Pemerintah Kabupaten Purworejo akan mengelola dan memanfaatkan barang milik negara berupa bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa yang berada di wilayah Kabupaten Purworejo;

b. bahwa bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu dikelola agar keberadaan rumah susun sederhana sewa tersebut dapat berdayaguna dan berhasilguna serta mencapai tujuan, target dan sasaran yang diharapkan;

c. bahwa untuk memberikan pedoman dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b, perlu disusun peraturan tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

3. 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 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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERNAHA SEWA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:
1. Daerah adalah Kabupaten Purworejo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Purworejo.
4. Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut Rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
5. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut Sarusunawa, adalah unit hunian pada Rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
6. Pengelola adalah Perangkat Dearah yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.

7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah/Pemerintah Daerah sebagai Penghuni Sarusunawa.
8. Penghuni adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok MBR yang ditetapkan sebagai Penghuni dan melakukan perjanjian sewa menyewa Sarusunawa dengan Pengelola.
9. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
10. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
11. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
12. Uang jaminan adalah sejumlah uang yang besarannya ditetapkan oleh Pengelola yang wajib diserahkan oleh Penghuni kepada Pengelola pada saat penandatanganan penjanjian sewa menyewa untuk menjamin dipenuhinya kewajiban Penghuni.
13. Denda adalah sejumlah uang yang besarannya ditetapkan oleh Pengelola dan dikenakan Pengelola kepada Penghuni atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.
14. Paguyuban adalah kumpulan yang dibentuk dan beranggotakan Penghuni dengan kepengurusan dari dan dipilih oleh Penghuni.

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa berasaskan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, kefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk memberikan acuan dalam pengelolaan Rusunawa seoptimal mungkin sehingga keberadaan Rusunawa dapat berdayaguna dan berhasilguna serta tercapai tujuan, target dan sasaran yang diharapkan.

Pasal 4

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah 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. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
c. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
d. 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;
e. 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
f. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, dan pengelolaan Rusunawa.

Pasal 5

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa meliputi:
a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
b. kelembagaan yang mencakup tugas, hak, kewajiban dan larangan pengelola serta peran Pemerintah Daerah;
c. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
d. penatausahaan keuangan yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan; dan
e. pengembangan bangunan Rusunawa.

BAB II

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu
Lingkup Pemanfaatan Fisik

Pasal 6

(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 serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.

(3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.

(4) Sarana sebagaimana dimaksud padaayat (2) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.

(5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, air bersih, air limbah dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang

Pasal 7

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen Sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh Pengelola;
b. elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a 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 Sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak menganggu struktur bangunan; dan
e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Pasal 8

(1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
   a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan Rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
   b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya dapat dilakukan melalui koperasi/paguyuban Penghuni;

c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan Penghuni;
d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketetapan Pengelola; dan
f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengelola.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan

Pasal 9

(1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh Penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
a. pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan Rusunawa;
b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung;
c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi; dan
d. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.

(2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh Penghuni dan Pengelola.

(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.

Bagian Keempat
Pemeliharaan

Pasal 10

(1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.

(2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.

Bagian Kelima
Perawatan

Pasal 11

(1) Perawatan bangunan Rusunawa adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.

(2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
a. perawatan rutin;
b. perawatan berkala; dan
c. perawatan mendesak/perawatan darurat.

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

(4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.

Bagian Keenam
Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 12

Pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.

BAB III

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu
Pengelola

Pasal 13

(1) Bupati sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggungawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.

(2) Sekretaris Daerah selaku pengelola barang milik daerah, berwenang dan bertanggung jawab mengatur pelaksanaan pengelolaan Rusunawa setelah mendapatkan persetujuan Bupati.

(3) Bupati menunjuk Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi menangani urusan perumahan sebagai Pengelola.

(4) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang dan bertanggung jawab menyelenggarakan pelayanan umum dalam pengelolaan Rusunawa.

Pasal 14

Dalam rangka melaksanakan sebagian tugas dan fungsi pengelolaan Rusunawa pada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dapat dibentuk Unit Pelaksana Teknis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Tugas Pengelola

Pasal 15

Pengelola bertugas melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rusunawa.

Bagian Ketiga
Hak, Kewajiban dan Larangan Pengelola

Pasal 16

Pengelola berhak:
a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
b. memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
c. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih sampah, listrik, serta air limbah 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
g. menerapkan sanksi administratif kepada penghuni dan pengguna yang memanfaatkan fasilitas Rusunawa.

Pasal 17

Pengelola berkewajiban:

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;
e. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
f. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
g. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
h. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
i. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
j. memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali;
k. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Sarusunawa;
l. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
m. memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali;
n. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
o. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Bupati.

Pasal 18

Pengelola 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 menyewa;
c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa;

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 IV

KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 19

(1) Sasaran Penghuni adalah:
   a. warga negara Indonesia diutamakan penduduk Kabupaten Purworejo;
   b. MBR;
   c. belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/ Lurah dan diketahui Camat; dan
   d. sudah/pernah berkeluarga.

(2) Penghuni yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai Penghuni.

(3) Pelepasan hak sebagai Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Pengelola.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 20

(1) Calon Penghuni wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada Bupati.

(2) Permohonan pendaftaran calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan sebagai berikut:
   a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
   b. fotokopi kartu keluarga yang masih berlaku;
   c. surat keterangan belum memiliki rumah/tempat tinggal yang diterbitkan oleh Kepala Desa/ Lurah dan diketahui Camat;
   d. fotokopi akta nikah/ akta cerai;
   e. surat pernyataan bersedia melepaskan haknya sebagai Penghuni apabila kemampuan ekonominya telah meningkat.

Pasal 21

(1) Permohonan pendaftaran sebagai Penghuni diajukan secara tertulis kepada Bupati yang disampaikan melalui Pengelola dengan cara mengisi formulir pendaftaran yang telah disediakan.

(2) Formulir pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh di kantor Pengelola yang berada di Rusunawa.

(3) Permohonan pendaftaran berupa formulir pendaftaran yang telah diisi lengkap dan benar disampaikan oleh calon Penghuni kepada Pengelola dengan disertai persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).

(4) Pengelola memeriksa/ meneliti permohonan pendaftaran beserta persyaratannya dengan meminta kepada calon Penghuni untuk menunjukkan dokumen asli dalam hal dokumen persyaratan yang dilampirkan berupa fotokopi.

(5) Pengelola mengembalikan permohonan pendaftaran yang belum lengkap dan benar kepada calon Penghuni untuk dilengkapi dan dibenarkan.

Paragraf 2
Penetapan Calon Penghuni

Pasal 22

Berdasarkan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Bupati melalui Pengelola menetapkan calon Penghuni dengan ketentuan sebagai berikut:

a. menyeleksi calon Penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
b. menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon Penghuni;
c. menetapkan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
d. mengumumkan dan memanggil calon Penghuni;
e. meminta Penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban Penghuni kepada Penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
g. menyampaikan surat pengantar dari Pengelola untuk disampaikan kepada ketua paguyuban setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa calon Penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi Penghuni; dan
h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 23

(1) Perjanjian sewa menyewa Sarusunawa paling sedikit memuat:
a. identitas kedua belah pihak;
b. waktu terjadinya kesepakatan;
c. besaran sewa;
d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
f. keadaan diluar kemampuan (*force majeur*);
g. penyelesaian perselisihan; dan
h. sanksi atas pelanggaran.

(2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pengelola dan Penghuni.

(3) Penjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disiapkan oleh Pengelola.

Bagian Keempat
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Pasal 24

(1) Penghuni berhak:
a. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha melalui koperasi/paguyuban;
b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada Pengelola;
d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
e. memanfaatkan sarana sosial;
f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi Penghuni yang meninggal dunia;
g. menempati satuan hunian cadangan yan disiapkan olch Pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
h. menjadi anggota paguyuban yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
i. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
j. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;

k. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola;

l. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
m. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

(2) Penghuni yang memiliki cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.

(4) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Pasal 25

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

Pasal 26

Penghuni dilarang:
a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;

e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku;
j. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
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 lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
m. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa; dan
n. meletakkan barang–barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Bagian Kelima
Pendampingan

Pasal 27

(1) Pendampingan kepada Penghuni dilakukan oleh Pengelola bersama lembaga terkait.

(2) Pendampingan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
a. mendampingi Penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa serta bertindak selaku mediator antara Penghuni dengan 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 paling menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
d. membangun kemandirian dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuh kembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

BAB V

PENATAUSAHAAN KEUANGAN

Pasal 28

(1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan Rusunawa diperoleh dari:
   a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
   b. uang jaminan;
   c. tarif sewa Sarusunawa;
   d. biaya denda; dan
   e. usaha-usaha lain yang sah.

(2) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e antara lain:
   a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
   b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rusunawa.

(3) Pendapatan dari tarif sewa Sarusunawa, biaya denda dan usaha-usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d dan huruf e merupakan pendapatan daerah dan wajib disetor ke rekening kas daerah.

(4) Pengelolaan keuangan dilakukan Pengelola sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

(1) Tarif sewa Sarusunawa ditetapkan oleh Bupati atas usul Pengelola.

(2) Besaran tarif sewa Sarusunawa, ditetapkan dengan memperhatikan:
   a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi paling tinggi 1/3 (sepertiga) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK) yang berlaku di Daerah; dan
   b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan Rusunawa, termasuk perhitungan skalasi harga karena inflasi.
   c. dalam hal calon Penghuni tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, Pengelola dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.

(3) Besaran tarif sewa Sarusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati tersendiri.

Pasal 30

(1) Pemanfaatan pendapatan pengelolaan Rusunawa berupa tarif sewa Sarusunawa, biaya denda dan usaha-usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf c, huruf d dan huruf e dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan keuangan Daerah.

(2) Pemanfaatan pendapatan Daerah yang berasal dari hasil sewa Sarusunawa diprioritaskan untuk:
   a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan Rusunawa;
   b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan; dan
   c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.

(3) Pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh Pengelola dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundnag-undangan yang berlaku.

Pasal 31

(1) Penatausahaan dan pertanggungjawaban keuangan Rusunawa dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perbendaharaan Negara.

(2) Semua bentuk kondisi keuangan wajib dicatat dan dilaporkan sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintah.

BAB VI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 32

(3) Penghuni yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25 dan Pasal 26 dikenakan sanksi administrasi berupa:
   a. teguran secara lisan;
   b. teguran secara tertulis;
   c. pengenaaan denda;
   d. pembongkaran; dan/atau
   e. pemutusan perjanjian sewa menyewa.

(4) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dilakukan oleh Pengelola dengan cara persuasif, paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari.

(5) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh Penghuni.

(6) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh Penghuni.

(7) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan sepihak oleh Pengelola atas pelanggaran yang dilakukan Penghuni, apabila Penghuni tidak melaksanakan teguran tertulis dari Pengelola.

(8) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan oleh Pengelola.

BAB VII

PENGEMBANGAN BANGUNAN

Pasal 33

Pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dan apabila masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan Penghuni.

Pasal 34

(1) Pengelola diperbolehkan melakukan penambahan komponen bangunan Rusunawa untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan Rusunawa yang ada.

(2) Penambahan komponen bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila komponen bangunan Rusunawa tersebut tidak ada dalam perencanaan pembangunan dan diperlukan setelah bangunan Rusunawa difungsikan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Penghuni yang telah menempati Sarusunawa sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, ditetapkan sebagai Penghuni sesuai perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani, dengan ketentuan wajib menyesuaikan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Lemberan Daerah Kabupaten Purworejo.

Ditetapkan di Purworejo
pada tanggal **10 PEBRUARI 2016**

Pj. BUPATI PURWOREJO,

Ttd.

AGUS UTOMO

Diundangkan di Purworejo
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PURWOREJO,

TRI HANDOYO

BERITA DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
TAHUN 2016 NOMOR 2 SERI E NOMOR 2

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM

PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO SETDA

SRI SETYOWATI, SH. MM.
Pembina Tingkat I
NIP. 19650529 199003 2 007