



PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALI KOTA TANGERANG

NOMOR 76 TAHUN 2018

TENTANG

TATA CARA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TANGERANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang belum memiliki rumah layak huni, Pemerintah Kota Tangerang telah memfasilitasi rumah susun sederhana sewa;
- b. bahwa pembangunan rumah susun sederhana sewa yang telah difasilitasi oleh Pemerintah Kota Tangerang, perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil guna dan berdayaguna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 85 huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemerintah kabupaten/kota menetapkan kebijakan dan strategi serta menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur dan kriteria propinsi dan atau nasional;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf c perlu menetapkan

Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3518);
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 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 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 Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
 6. 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);
 7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/ M/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
 8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

9. Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Nomor 15) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Nomor 2);
10. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2016 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Nomor 2);
11. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2017 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Nomor 5);
12. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Tahun 2016 Nomor 8, Tambahan Lembaran Kota Tangerang Nomor 8);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN WALI KOTA TANGERANG TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian Umum

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Tangerang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Tangerang.

4. Dinas adalah Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tangerang.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tangerang.
6. Satuan Polisi Pamong Praja yang selanjutnya disebut Satpol PP adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Tangerang.
7. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kota Tangerang.
8. Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disebut UPT adalah Unit Pelaksana Teknis yang dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan mempunyai tugas mengelola rusunawa.
9. Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa adalah Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa yang ditunjuk oleh Wali Kota untuk melaksanakan fungsi pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
10. Barang Milik Daerah selanjutnya disebut BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau perolehan lainnya yang sah.
11. 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.
12. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Satuan Rusunawa adalah unit hunian pada Rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. 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.

14. 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.
15. Penghuni adalah penduduk yang berdomisili di Daerah, memiliki dokumen kependudukan serta termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah menandatangani perjanjian sewa satuan rusunawa dengan pengelola rusunawa.
16. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah sewa yang layak huni.
17. Ruang Bersama adalah ruang-ruang umum pada bangunan dan diluar bangunan rusunawa yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan dan dapat dimanfaatkan untuk pemakaian bersama, termasuk selasar, ruang tangga, ruang serbaguna, taman, tempat bermain, sarana olahraga, sarana ibadah, tempat parkir dan pedestrian;
18. Ruang Hunian adalah satuan tempat tinggal yang disediakan oleh pengelola terdiri dari sarana penunjang lainnya yang berada di dalamnya.
19. Ruang bukan hunian adalah sarana yang disediakan oleh pengelola terdiri dari ruang usaha, ruang sosial, ruang serbaguna dan ruang terbuka.
20. Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
21. Retribusi Rumah Susun Sederhana Sewa adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemakaian Rumah Susun

- Sederhana Sewa oleh penghuni merupakan kewajiban yang harus dipenuhi penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa.
22. Tarif Retribusi Rumah Susun Sederhana Sewa ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Retribusi Jasa Usaha.
 23. Pendampingan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengelola kepada penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa meliputi pembinaan, pelatihan dan penyuluhan.
 24. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Susun Sederhana Sewa dan upaya penegakkan hukum.
 25. Kartu Tanda Penghuni Rusunawa yang selanjutnya disingkat KTPR adalah Kartu Tanda Penghuni Rusunawa diberikan kepada penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 2

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, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa meliputi :

- a. Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa;
- b. Kepenghunian;
- c. Administrasi keuangan;
- d. Pendampingan, Pembinaan dan Pengawasan; dan
- e. Ketentuan Penutup.

BAB II

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (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), meliputi 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 pada ayat (2) terdiri dari sarana pendidikan, sarana perdagangan, sarana kesehatan, peribadatan, sarana olahraga, tempat parkir dan pos keamanan.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, air bersih, air limbah dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1

Ruang Hunian

Pasal 5

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen satuan rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
- b. Penataan dan pengaturan barang dalam satuan rusunawa 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 (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh Penghuni.

Pasal 6

Elemen satuan rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, yaitu 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.

Paragraf 2

Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialihfungsikan untuk kegiatan lain;
- b. Pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian dilakukan melalui koperasi yang dikelola oleh pengelola;
- c. Satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa;
- 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.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh Penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pemanfaatan bagian atap harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan Rusunawa;
 - b. Pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan 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 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.

Bagian Keempat

Pemeliharaan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan rusunawa merupakan kegiatan menjaga 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 pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas.

Bagian Kelima

Perawatan

Pasal 10

- (1) Perawatan bangunan rusunawa merupakan 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;
 - c. Perawatan mendesak; dan
 - d. 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.

Pasal 11

- (1) Perawatan rutin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a, merupakan kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.
- (2) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b, merupakan kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan yang meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, perawatan peralatan mekanik dan elektrik.
- (3) Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.

- (4) Perawatan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d, merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

Bagian Keenam

Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 12

Pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan rusunawa.

BAB III

KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu

Kelompok Sasaran Penghuni

Pasal 13

- (1) Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah :
- a. Warga Negara Indonesia diutamakan penduduk Kota Tangerang;
 - b. MBR/Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
 - c. Masyarakat yang terkena dampak relokasi pembangunan Pemerintah/Pemerintah Daerah yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota;
 - d. Belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari RT, RW, Lurah dan diketahui Camat setempat;
 - e. Sudah/pernah/belum berkeluarga; dan
 - f. Mampu membayar harga sewa yang ditetapkan.

- (2) Penghuni rusunawa melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa rusunawa.

Bagian Kedua

Proses Penghunian

Paragraf 1

Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 14

- (1) Calon penghuni yang akan mendaftarkan sebagai penghuni rusunawa, wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada pengelola rusunawa, dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

a. Untuk Ruang Hunian :

1. Fotokopi KTP suami/istri;
2. Fotokopi surat nikah;
3. Fotokopi kartu keluarga;
4. Surat keterangan penghasilan/slip gaji dari instansi/perusahaan tempat bekerja (asli);
5. Surat keterangan belum memiliki rumah/tempat tinggal sendiri dari RT, RW, dan Lurah (asli);
6. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan yang berlaku bermaterai cukup;
7. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK);
8. Surat permohonan/formulir menghuni;
9. Pas photo kepala keluarga ukuran 4 x 6 cm (terbaru) sebanyak 2 (dua) lembar; dan

b. Untuk Ruang Bukan Hunian :

1. Fotokopi KTP Pemohon;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan yang berlaku bermaterai cukup;
4. Surat pernyataan sanggup membayar sewa dan retribusi yang berlaku di rusunawa;
5. Surat Permohonan/formulir unit ruang usaha;

6. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK);
 7. Pas photo Pemohon ukuran 4 x 6 cm (terbaru) sebanyak 2 (dua) lembar.
- (2) Setelah permohonan diterima lengkap dilakukan penelitian dan seleksi serta pengundian satuan rusunawa dengan calon penghuni ruang hunian atau calon pengguna ruang bukan hunian.
 - (3) Setelah diperoleh hasil pengundian, maka dilakukan penetapan penghuni satuan rusunawa dan pengguna ruang bukan hunian dengan menerbitkan Surat persetujuan dari pengelola.
 - (4) Berdasarkan surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan perjanjian sewa antara pengelola dengan penyewa, dan ditindaklanjuti dengan serah terima ruang hunian atau ruang bukan hunian yang dituangkan dalam berita acara.
 - (5) Untuk menempati ruang hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan surat izin penghunian rusunawa oleh pengelola.
 - (6) Untuk menggunakan unit usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan surat izin penggunaan ruang bukan hunian oleh pengelola.

Paragraf 2

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 15

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh pengelola dengan tata cara 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 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 lingkungan ketua kelompok/ketua blok/ketua paguyuban setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni rusunawa; dan
- h. memberikan informasi kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.

Pasal 16

- (1) Calon penghuni yang telah ditetapkan menjadi penghuni rusunawa, diberikan KTPR.
- (2) Masa berlaku KTPR, satu kali masa kontrak/sewa dan dapat diperpanjang sesuai aturan yang berlaku.
- (3) Apabila kontrak berakhir, 1 (satu) minggu sebelum masa kontrak/sewa berakhir, penghuni wajib lapor dan mengembalikan KTPR kepada pengelola.

Bagian Ketiga

Perjanjian Sewa Rusunawa

Pasal 17

- (1) Perjanjian sewa rusunawa ditandatangani oleh penghuni dan pengelola, yang sekurang-kurangnya memuat :
 - a. Identitas kedua belah pihak;
 - b. Waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. Besaran sewa dan besaran jaminan;
 - d. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian
 - e. Hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - f. Keadaan di luar kemampuan (*force majeure*);
 - g. Penyelesaian perselisihan; dan
 - h. Sanksi atas pelanggaran.
- (2) Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipersiapkan oleh pengelola.

Bagian Keempat

Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Paragraf 1

Hak Penghuni

Pasal 18

(1) Penghuni satuan rusunawa 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 serbaguna bagi yang meninggal dunia;
- g. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
- h. menjadi anggota kelompok/blok/paguyuban yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- i. mendapat ketenteraman 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 fungsi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

- (3) Penghuni yang mempunyai kelainan fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (4) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Paragraf 2

Kewajiban Penghuni

Pasal 19

- (1) Penghuni satuan rusunawa 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 membayar jaminan uang sewa sebesar 3 (tiga) kali uang sewa;
 - g. melaporkan pada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
 - h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
 - i. mengganti kerusakan yang diakibatkan pemakaian oleh penghuni;
 - j. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa rusunawa berakhir;
 - k. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
 - l. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
 - m. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 20

Dalam hal penghuni yang berasal dari warga yang terkena dampak relokasi kegiatan pembangunan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf c dan/atau warga yang terkena kegiatan penertiban yang dibuktikan dengan surat keterangan dari SatPol PP dan surat keterangan Lurah, maka dibebaskan dari uang jaminan dan uang sewa selama 3 (tiga) bulan.

Paragraf 3

Larangan Penghuni

Pasal 21

Penghuni satuan rusunawa dilarang :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian terkecuali seizin dari pihak pengelola;
- 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. membawa kendaraan roda 4 (empat) atau lebih, atas nama pribadi/keluarga/teman/instansi, dan atau memiliki kendaraan roda 2 (dua) lebih dari 2 (dua) unit;
- g. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- h. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan berbuat maksiat/asusila;
- i. melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan, kebersihan dan ketertiban lingkungan;
- j. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- k. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
- l. membuang benda-benda kedalam saluran air kamar mandi/wc yang dapat menyumbat saluran pembuangan;

- m. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- n. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- o. meletakkan barang barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 22

- (1) Penghuni rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 21, dapat dikenakan sanksi administrasi berupa :
 - a. Teguran secara lisan;
 - b. Teguran secara tertulis;
 - c. Pengenaan denda; dan/atau
 - d. Pemutusan perjanjian sewa.
- (2) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, dilakukan oleh pengelola dengan cara persuasif, paling banyak 2 (dua) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni.
- (4) Pemutusan perjanjian sewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan sepihak oleh pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni, apabila penghuni rusunawa tidak melaksanakan teguran tertulis dari pengelola.
- (5) Denda, dan pemutusan perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan oleh pengelola, apabila penghuni :
 - a. Melanggar tata tertib yang ditetapkan oleh pihak pengelola rusunawa;
 - b. Tidak segera menempati hunian dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa;
 - c. Tidak membayar uang retribusi pemakaian rusunawa selama 2 (dua) bulan berturut-turut; dan atau

- d. Meninggalkan rusunawa lebih dari 1 (satu) bulan tanpa pemberitahuan secara resmi kepada pengelola rusunawa.

Bagian Kelima

Hak, Kewajiban dan Larangan Pengelola Rusunawa

Paragraf 1

Hak Pengelola

Pasal 23

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. menarik uang sewa dan pembayaran lainnya yang telah ditetapkan, seperti air bersih, listrik, retribusi pelayanan sampah dan retribusi lainnya serta 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.

Paragraf 2

Kewajiban Pengelola

Pasal 24

Pengelola rusunawa berkewajiban :

- a. menyiapkan perjanjian sewa rusunawa 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 apa bila 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 dan genset 1 (satu) bulan sekali;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih;
- 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-menyewa yang telah ditandatangani secara rutin 6 (enam) bulan sekali;
- o. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- p. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Wali Kota.

Paragraf 3

Larangan Pengelola

Pasal 25

Pengelola rusunawa dilarang :

- a. membatalkan perjanjian sewa rusunawa 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 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 diluar hunian dan lingkungan rusunawa.

Pasal 26

Pengelola rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25, dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

BAB IV

ADMINISTRASI KEUANGAN

Bagian Kesatu

Tarif Sewa dan Masa Sewa

Pasal 27

- (1) Tarif sewa pemakaian rusunawa diatur dalam Peraturan Daerah.

- (2) Tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), belum termasuk pembayaran air bersih, pembayaran listrik, retribusi pelayanan sampah dan retribusi lainnya.
- (3) Peneanaan tarif air bersih, listrik, retribusi pelayanan sampah, dan retribusi lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (1) Masa sewa satuan rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang per 1 (satu) tahun sekali sepanjang penghuni masih memenuhi kriteria dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).
- (2) Permohonan perpanjangan izin pemakaian rusunawa, harus diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum masa berlaku izin sewa berakhir.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Hasil Sewa

Pasal 29

Hasil sewa disetorkan ke kas daerah sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah/PAD.

BAB V

PENDAMPINGAN, PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pendampingan

Pasal 30

- (1) Pendampingan yang dilakukan pengelola kepada penghuni rusunawa melalui pembinaan, pelatihan, penyuluhan yang bertujuan untuk terselenggaranya pengelolaan rusunawa yang layak, nyaman dan sehat.

- (2) Pendampingan yang dilakukan pengelola kepada penghuni rusunawa dalam rangka membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di rusunawa yang bertanggungjawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuhkan kebanggaan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam rusunawa.
- (3) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat melibatkan unsur SKPD terkait, Perguruan Tinggi dan atau Lembaga Swadaya Masyarakat.

Bagian Kedua

Pembinaan dan Pengawasan

Pasal 31

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dinas dan SKPD terkait melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
- (3) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan untuk mewujudkan tujuan dan sasaran pengelolaan serta terwujudnya keamanan dan ketertiban.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tangerang
pada tanggal 12 September 2018

WALI KOTA TANGERANG,
Cap/Ttd

ARIEF R. WISMANSYAH

Diundangkan di Tangerang
pada tanggal 12 September 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA TANGERANG,
Cap/Ttd

DADI BUDAERI

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG TAHUN 2018 NOMOR 76