BERITA DAERAH
KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 24 TAHUN 2010

PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR 24 TAHUN 2010

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG NOMOR 15 TAHUN 2009 TENTANG RUMAH SUSUN (RUSUN)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

Menimbang :

a. bahwa sehubungan dengan telah diundangkannya Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun (Rusun), perlu adanya petunjuk pelaksanaan sebagai pedoman dalam rangka pengaturan pembinaan dan pengelolaan rumah susun;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bandung tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun (Rusun);

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 2851);

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang–Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

6. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Rebublik Indonesia Nomor 4725);

7. Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

9. 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);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

13. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;

14. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RS SEHAT);

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman;

16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;

18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD;

19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan;

20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Pada lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama;

21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;

22. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Nomor VII Tahun 1985 tentang Penunjukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang Melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Pidana (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung Tahun 1985 Nomor 5 Seri C);

23. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);

24. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 2);

25. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 17);

26. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 19 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat DPRD (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 19);

27. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 20);

28. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 21 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 21);

29. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 22 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan dan Kelurahan di Wilayah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Nomor 22).

30. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 Sampai Dengan Tahun 2027 (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2008 Nomor 3);

31. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 15 Tahun 2009 tentang Rumah Susun (Rusun) (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2009 Nomor 15).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI BANDUNG TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG NOMOR 15 TAHUN 2009 TENTANG RUMAH SUSUN (RUSUN).**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD Menurut Azas 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.
4. Kabupaten adalah Kabupaten Bandung.
5. Bupati adalah Bupati Bandung.
6. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaran, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
8. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian - bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
9. Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah.
10. Rumah Susun Sederhana Sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa.
11. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian.
12. Rumah susun bukan hunian adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan sebagai aktivitas selain tempat tinggal atau hunian.

13. Rumah susun campuran adalah rumah susun yang satuan – satuannya berfungsi dan digunakan campuran sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai tempat bukan hunian.
14. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau bukan hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan utama.
15. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas – batas yang jelas yang diatasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.
16. Penyelenggara pembangunan adalah Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
17. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan – satuan rumah susun, bagian bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas – batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proposional.
18. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda – beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
19. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenal struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain – lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang – undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
20. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dan perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukkannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur denga peraturan perundang – undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
21. Bagian bersama dengan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi denga satuan – satuan rumah susun.
22. Benda bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
23. Tanah bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan bangunan.
24. Nilai perbandingan proposional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
25. Hipotik adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan – ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini.
26. Fiduasi adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
27. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
28. Penyewa adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan rumah susun.
29. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
30. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
31. Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

32. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
33. Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah – rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
34. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan.
35. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dam lapangan terbuka serta pemakaman umum.
36. Utilitas umum adalah bangunan gedung bukan hunian yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pamadam kebakaran.
37. Izin layak huni adalah izin yang dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, kontruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam izin Mendirikan Bangunan.
38. Penyelidikan Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Pejabat Pegawai Negara Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang – Undang untuk melakukan penyelidikan pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II

PENGELOLAAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN

Pasal 2

(1) Rumah susun dapat dimiliki oleh :
   a. Pemerintah Daerah;
   b. Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat/Daerah lainnya;
   c. Pemerintah Daerah dan Swasta;
   d. Swasta.

(2) Rumah susun milik Pemerintah Daerah adalah rumah susun yang dibangun pada tanah milik pemerintah daerah dan atas biaya pemerintah daerah yang pengelolaannya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

(3) Rumah susun milik Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat/Daerah lainnya adalah rumah susun yang pembangunan dan pengelolaannya atas dasar kesepakatan dan kerjasama antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat/daerah lainnya.

(4) Rumah susun milik Pemerintah Daerah dan Swasta adalah rumah susun yang pembangunan dan pengelolaannya atas dasar kesepakatan dan kerjasama antara pemerintah daerah dengan swasta.

(5) Rumah susun milik swasta adalah rumah susun yang dibangun pada tanah milik swasta dan atas biaya swasta yang pengelolaannya menjadi kewenangan swasta.

BAB III
MEKANISME PENDAFTARAN DAN PENETAPAN PENGHUNI

Bagian Pertama
Mekanisme Pendaftaran

Pasal 3

(1) Calon Penghuni unit hunian dan calon pengguna ruang usaha mengajukan permohonan tertulis kepada pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

a. Untuk Unit Hunian:
   1. Fotokopi KTP suami/istri;
   2. Fotokopi surat nikah;
   3. Fotokopi kartu keluarga;
   4. Surat keterangan penghasilan dari Instansi/perusahaan tempat bekerja (asli);
   5. Surat keterangan belum memiliki rumah/tempat tinggal sendiri dari Kelurahan (asli);
   6. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan yang berlaku bermaterai cukup;
   7. Surat permohonan menghuni;
   8. Pas photo kepala keluarga ukuran 4 x 6 cm (terbaru).

b. Untuk Unit Ruang Usaha:
   1. Fotokopi KTP Pemohon;
   2. Fotokopi Kartu Keluarga (untuk yang berkeluarga);
   3. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan yang berlaku bermaterai cukup;
   4. Surat Permohonan sewa unit ruang usaha;
   5. Pas photo pemohon ukuran 4 x 6 cm (terbaru).

(2) Setelah permohonan diterima dengan lengkap dilakukan penelitian dan seleksi serta pengundian satuan rusunawa dengan calon penghuni unit hunian atau calon pengguna ruang usaha.

(3) Setelah diperoleh hasil pengundian, maka dilakukan penetapan penghuni satuan rusunawa dan pengguna ruang usaha 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 unit hunian atau unit usaha yang dituangkan dalam Berita Acara.

(5) Untuk menempati unit 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 usaha oleh pengelola.

Pasal 4

Bentuk formulir permohonan, surat persetujuan, perjanjian sewa, berita acara serah terima dan surat izin penghunian satuan rusunawa, serta surat izin penggunaan ruang usaha sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan ini.

Bagian Kedua

Penetapan Penghuni

Pasal 5

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh badan 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 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 lingkungan rukun tetangga/rukun warga/ketua kelompok/ketua blok setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni rusunawa; dan
h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.

BAB IV

OBJEK DAN SUBJEK TARIF

Pasal 6

(1) Objek Tarif adalah setiap ruang hunian dan pemakaian fasilitas rumah susun sewa pada lingkungan rumah susun sewa tersebut.

(2) Subjek Tarif yang kemudian disebut wajib sewa adalah perorangan atau keluarga yang menempati ruang hunian dan menggunakan fasilitas rumah susun sewa

BAB V

KOMPONEN PERHITUNGAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA

Pasal 7

(1) Biaya Investasi, adalah biaya awal yang disediakan oleh pemilik rusunawa untuk persiapan pembangunan sampai dengan terwujudnya bangunan rumah susun yang siap huni, yang terdiri dari biaya pra konstruksi, konstruksi dan manajemen konstruksi/pengawasan biaya investasi dengan memperhatikan pengadaan bangunan rusunawa dan prasarana sarana utilitas yang diperhitungkan dengan pola pengembalian bulanan, tingkat suku bunga, inflasi dan depresiasi selama umur ekonomis bangunan.

(2) Biaya investasi terdiri dari :

a. biaya pengadaan tanah;
b. biaya pra-konstruksi yakni biaya yang dikeluarkan sebelum kegiatan konstruksi yang meliputi biaya perijinan, biaya studi kelayakan, biaya analisa dampak lingkungan (AMDAL) dan biaya perencanaan (detail engineering design);

c. baya konstruksi yakni biaya fisik bangunan yang meliputi biaya struktur, arsitektur, utilitas bangunan serta prasarana dan sarana rusunawa;

d. biaya pengawasan atau manajemen konstruksi yakni biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan pengawasan biaya konstruksi.

(3) Biaya Operasional adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk menjalankan tugas sehari-hari antara lain :

a. gaji;

b. air dan listrik bersama;

c. administrasi;

d. pajak;

e. asuransi.

(4) Biaya Perawatan adalah biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.

(5) Biaya Pemeliharaan adalah biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.

(6) Komponen perhitungan tarif sewa rusunawa dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1

KOMPONEN PERHITUNGAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA

N0	BIAYA	KEBUTUHAN		KETERANGAN	BESARAN SEWA PER BULAN PER SARUSUNAWA
I	**BIAYA INVESTASI**	1	Pengadaan tanah		
		2	Biaya Pra Konstruksi		
			a. Biaya perijinan		Rumus perhitungan biaya investasi
			b. Biaya studi kelayakan		biaya investasi X (1 + tingkat inflasi)
			c. Biaya analisa dan dampak lingkungan		umur ekonomis bangunan x 12 bulan x jumlah sarusunawa
			d. Biaya perencanaan		catatan:
			e. Biaya lainnya (contoh: pematangan tanah)		1) biaya investasi = total 1 + 2 + 3 + 4
		3	Biaya Konstruksi		umur ekonomis bangunan = 30 tahun
			a. Biaya struktur		tingkat inflasi = penurunan nilai rupiah terhadap
			b. Biaya arsitektur		mata uang asing
			c. Biaya prasarana sarana dan utilitas		2) Tingkat Inflasi berpedoman pada angka inflasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia
		4	Biaya Pengawasan		
II	**BIAYA OPERASIONAL**	1	Gaji pegawai	disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus perhitungan biaya oprasional
		2	Pembayaran air, listrik dan telepon bersama		biaya operasional per bulan
		3	Administrasi (ATK)		jumlah unit hunian
		4	Pajak Bumi dan Bangunan	lebih kurang 3 % dari biaya investasi	
		5	PPH Final	lebih kurang 10 % dari jumlah bruto sewa	
		6	Asuransi (asuransi kebakaran)	lebih kurang 1 % dari biaya investasi	
		7	Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)	disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	
III	**BIAYA PERAWATAN**	1	Perbaikan/penggantian komponen bangunan yang rusak	lebih kurang 3 % per-tahun dari biaya investasi	Rumus Perhitungan biaya perawatan
		2	Perbaikan/penggantian		biaya perawatan per-tahun
					12 bulan x jumlah unit hunian
IV	**BIAYA PEMELIHARAAN**	1	Iuran kebersihan	disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus Perhitungan biaya pemeliharaan
	setiap bulan	2	Pemeliharaan pompa air/ tanki air		biaya pemeliharaan perbulan
		3	Penyedotan tinja		jumlah unit hunian
		4	Biaya lainnya untuk pemeliharaan		

BAB VI
STRUKTUR TARIF

Pasal 8

Perhitungan atas struktur tarif disusun sebagai berikut:

1. Struktur tarif sewa rumah susun sederhana dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok tarif sebagai berikut:
   a. tarif komersial diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah atas.;
   b. tarif dasar diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah bawah;
   c. tarif sosial diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

2. Batas minimum tarif komersial sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a di atas adalah biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan perawatan.

3. Batas minimum tarif dasar sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b di atas adalah biaya pemeliharaan, biaya perawatan dan biaya operasional.

4. Batas maksimum tarif dasar sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b di atas adalah biaya investasi, biaya operasioanal, biaya pemeliharaan, dan perawatan.

5. Batas minimum tarif sosial sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf c diatas adalah seluruh biaya pemeliharaa dan perawatan.

6. Batas maksimum tarif sosial sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf c diatas adalah biaya pemeliharaan, perawatan dan biaya operasional.

7. Struktur tarif sewa rusunawa dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2.

STRUKTUR TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA

No.	Kelompok Tarif	Besaran Tarif	Rumus Perhitungan Kelompok Tarif
1	**Tarif Sewa Komersial**	tarif maksimum	sesuai dengan kebutuhan dan ketetapan pemerintah daerah kabupaten/kota
		tarif minimum	biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
2	**Tarif Sewa Dasar**	tarif maksimum	biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
		tarif minimum	biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
3	**Tarif Sewa Sosial**	tarif maksimum	biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
		tarif minimum	biaya perawatan + biaya pemeliharaan

BAB VII
PENETAPAN TARIF SEWA RUSUNAWA

Pasal 9

(1) Tarif Rusunawa ditetapkan berdasarkan keberadaan lantai dan type unit hunian Rusunawa.

(2) Struktur besarnya tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) ditentukan sebagai berikut :
   a. Tarif Sewa Unit Hunian type 27 (Rusun Baleendah):
      1. Lantai I : Unit Hunian Rp. 230.000,00/Bulan;
      2. Lantai II : Unit Hunian Rp. 220.000,00/Bulan;

3. Lantai III : Unit Hunian Rp. 210.000,00/Bulan;
4. Lantai IV : Unit Hunian Rp. 200.000,00/Bulan.

b. Tarif Sewa Unit Hunian type 18 (Rusun Kulalet):
1. Lantai I : Unit Hunian Rp. 90.000,00/Bulan;
2. Lantai II : Unit Hunian Rp. 85.000,00/Bulan;
3. Lantai III : Unit Hunian Rp. 80.000,00/Bulan;
4. Lantai IV : Unit Hunian Rp. 75.000,00/Bulan.

(3) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak termasuk biaya listrik, air, gas, sampah dan keamanan.

(4) Mekanisme penerimaan dan pengeluaran uang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Dalam hal tarif sewa bagi MBR yang tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, badan pengelola dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bandung

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 24 Mei 2010

BUPATI BANDUNG,

ttd

OBAR SOBARNA

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 24 Mei 2010

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANDUNG,

ttd

SOFIAN NATAPRAWIRA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG
TAHUN 2010 NOMOR 24