



BUPATI MINAHASA
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN BUPATI MINAHASA
NOMOR 15 TAHUN 2019

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MINAHASA,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Tenaga Harian Lepas (THL) berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, sehingga dapat meningkatkan kinerjanya;
 - b. bahwa fasilitas pembangunan rumah susun yang telah terbangun perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun berhasil dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Minahasa tentang Pengelolaan Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara 5188);
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 5234);
 4. Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 5. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 5679);

6. Undang-Undang {.....

6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5601);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Minahasa;
12. Peraturan Bupati Minahasa Nomor 74 Tahun 2016 tentang Penjabaran Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Cara Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Minahasa;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI MINAHASA TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
3. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
4. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

5. Rumah {.....

5. Rumah Susun Daerah adalah Rumah Susun yang dimiliki Daerah dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri sipil.
6. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
7. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
8. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa sarusun dalam jangka waktu tertentu.

BAB II PENGELOLAAN

Pasal 2

- (1) Pengelolaan Rumah Susun dilakukan terhadap bangunan Rumah Susun yang merupakan barang milik negara atau barang milik daerah.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Rumah Susun yang penguasaan satuan Rumah Susun dengan cara sewa.
- (3) Bangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas satuan Rumah Susun dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatan.
- (5) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola.

Pasal 3

- (1) Pengelola diangkat dan diberhentikan melalui Surat Keputusan Bupati Minahasa.
- (2) Pengelola untuk pertama kali terdiri dari ;
 - Ketua;
 - Wakil Ketua;
 - Sekertaris;
 - Bendahara; dan
 - Anggota.

BAB III CALON PENGHUNI

Pasal 4 (.....)

Pasal 4

- (1) Calon Penghuni Sarusun adalah yang berstatus Aparatur Sipil Negara (ASN) dan/atau Tenaga Harian Lepas (THL) yang berdinis dilingkungan Pemerintah Kabupaten Minahasa.
- (2) Calon Penghuni Sarusun diseleksi oleh pengelola berdasarkan permohonan yang bersangkutan.
- (3) Calon Penghuni Sarusun ditetapkan melalui Surat Keputusan Bupati Minahasa.

BAB IV
KEGIATAN OPERASIONAL

Pasal 5

- (1) Kegiatan operasional meliputi:
 - a. administrasi kepegawaian;
 - b. penatausahaan; dan
 - c. administrasi keuangan.
- (2) Administrasi kepegawaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, antara lain perekrutan dan pembinaan pegawai.
- (3) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan kegiatan tata kelola administrasi Rumah Susun.
- (4) Administrasi keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan kegiatan tata kelola keuangan Rumah Susun.

BAB V
ADMINISTRASI KEPEGAWAIAN

Pasal 6

- (1) Perekrutan dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan jumlah dan kualifikasi pegawai dalam pengelolaan Rumah Susun.
- (2) Pembinaan dilakukan dalam rangka peningkatan kapasitas pegawai dalam pengelolaan Rumah Susun dan pemberdayaan penghuni sarusun.
- (3) Perekrutan dan pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pengelola.

BAB VI
PENATAUSAHAAN

Pasal 7

- (1) Penatausahaan merupakan kegiatan tata kelola administrasi Rumah Susun, meliputi:
 - a. sosialisasi mengenai penghunian Rumah Susun;
 - b. pendaftaran dan seleksi calon penghuni;
 - c. penetapan calon penghuni;
 - d. perjanjian sewa sarusun; dan
 - e. tata tertib penghunian.

(2) Pendaftaran (...)

- (2) Pendaftaran dan seleksi calon penghuni dilakukan dalam rangka menjamin ketepatan kelompok sasaran calon penghuni sarusun.
- (3) Penetapan calon penghuni dilakukan oleh pengelola.
- (4) Perjanjian sewa sarusun dilakukan antara pengelola dengan penghuni sarusun.
- (5) Tata tertib penghunian merupakan peraturan yang ditetapkan oleh pengelola dengan memuat antara lain hak, kewajiban, larangan, dan sanksi.

Pasal 8

- (1) Sosialisasi mengenai penghunian Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, dilakukan oleh pengelola pada calon Penghuni.
- (2) Calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) disesuaikan dengan kelompok sasaran calon penghuni sarusun.

Pasal 9

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, dilakukan oleh pengelola Rumah Susun dengan mempertimbangkan kapasitas tampung Rumah Susun.
- (2) Tahapan pendaftaran calon penghuni, terdiri atas:
 - a. mengisi formulir pendaftaran calon penghuni;
 - b. mengajukan permohonan tertulis dari calon penghuni; dan
 - c. melengkapi dokumen identitas calon penghuni.
- (3) Seleksi calon penghuni dilakukan oleh pengelola dengan cara:
 - a. verifikasi data calon penghuni;
 - b. memanggil calon penghuni;
 - c. mengumumkan calon penghuni yang tidak memenuhi syarat; dan
 - d. menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat.

Pasal 10

- (1) Penetapan calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, dilakukan setelah proses seleksi penghuni selesai.
- (2) Penetapan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola.
- (3) Penghuni dilakukan pendataan oleh pengelola untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga/rukun warga setempat.

Pasal 11

- (1) Perjanjian sewa sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d, paling sedikit mencakup identitas para pihak, hak dan kewajiban penghuni, serta waktu perjanjian.

(2) Hak (.....

- (2) Hak penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan sarusun, tata tertib penghunian, serta pengelolaan Rumah Susun;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. menyampaikan pengaduan kepada pengelola terkait penghunian dan pengelolaan Rumah Susun; dan
 - d. bagi penghuni disabilitas dan lanjut usia berhak memperoleh prioritas hunian.
- (3) Kewajiban penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. membayar uang sewa, listrik, dan/atau air;
 - b. mentaati tata tertib penghunian;
 - c. menjaga keamanan dan ketertiban Rumah Susun; dan
 - d. memelihara kebersihan dan keindahan Rumah Susun.

Pasal 12

- (1) Tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf e, ditetapkan oleh pengelola Rumah Susun.
- (2) Penghuni sarusun wajib menjalankan tata tertib yang telah ditetapkan oleh pengelola.
- (3) Pengaturan terkait tata tertib Rumah Susun paling sedikit memuat larangan:
 - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
 - b. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum Rumah Susun;
 - c. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, dan bau menyengat;
 - d. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai peraturan perundang-undangan;
 - e. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang; dan
 - f. mengubah konstruksi bangunan Rumah Susun.

BAB VII ADMINISTRASI KEUANGAN

Pasal 13

- (1) Administrasi keuangan merupakan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengawasan dan pengendalian dalam tata kelola keuangan.
- (2) Perencanaan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rangkaian kegiatan dalam manajemen keuangan dan sumber pendapatan untuk pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Sumber pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari hasil menyewakan:
 - a. sarusun;
 - b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
 - c. prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (4) Pengorganisasian keuangan dalam pengelolaan Rumah Susun dilakukan melalui unit pelaksana tugas atau badan layanan umum/badan layanan umum daerah.

(5) Pengawasan (.....)

- (5) Pengawasan dan pengendalian keuangan dalam pengelolaan Rumah Susun dilakukan dengan laporan keuangan.

Pasal 14

- (1) Hasil menyewakan sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) merupakan biaya pengelolaan yang dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan.
- (2) Tarif sewa sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dan ditetapkan dengan memperhatikan:
 - a. dasar perhitungan tarif;
 - b. komponen perhitungan tarif; dan
 - c. struktur perhitungan tarif.
- (3) Perhitungan besaran tarif sewa sarusun oleh pengelola tidak lebih besar $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari upah minimum provinsi.
- (4) Hasil perhitungan tarif sewa sarusun ditetapkan oleh pengguna barang milik negara atau pengelola barang milik daerah.
- (5) Dalam hal penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dapat dijangkau oleh penghuni sarusun maka Pemerintah Pusat atau pemerintah daerah dapat memberikan subsidi tarif sewa sarusun sesuai kewenangannya.

BAB VIII PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN

Pasal 15

- (1) Pemeliharaan dan perawatan dilakukan oleh pengelola Rumah Susun, meliputi:
 - a. bangunan Rumah Susun; dan
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun dilakukan sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB IX MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 16

- (1) Monitoring dan Evaluasi dilakukan melalui kegiatan pemantauan terhadap pelaksanaan Rumah Susun negara serta pengelolaan.
- (2) Monitoring dan Evaluasi terhadap pelaksanaan Rumah Susun negara dilakukan oleh Bupati Minahasa melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Minahasa.
- (3) Monitoring dan Evaluasi pengelolaan dilakukan oleh Bupati Minahasa melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Minahasa.

BAB X (.....)

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Minahasa.

Ditetapkan di Tondano
pada tanggal 21 Maret 2019



ROYKE OCTAVIAN RORING

Diundangkan di Tondano
pada tanggal 21 Maret 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MINAHASA,



JEFFRY ROBBY KORENGKENG

BERITA DAERAH KABUPATEN MINAHASA TAHUN 2019 NOMOR 15