



**BERITA DAERAH
KABUPATEN TAPANULI TENGAH**

**PERATURAN BUPATI TAPANULI TENGAH
NOMOR 27 TAHUN 2013**

TENTANG

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

BUPATI TAPANULI TENGAH,

Menimbang: a. bahwa dalam rangka penataan dan pelestarian lingkungan di kawasan perkotaan serta membantu masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak, memenuhi persyaratan kesehatan dan lingkungan serta harga sewa yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah membangun Rumah Susun Sederhana Sewa;

- b. bahwa kebutuhan rumah tinggal sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan maka fasilitas pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah khususnya yang berpenghasilan rendah;
- c. bahwa fasilitas pembangunan rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b yang telah terbangun perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
- d. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan c perlu menetapkan Peraturan Bupati Tapanuli Tengah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
 5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumaholeh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
13. 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);
14. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan BarangMilik 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2011 Nomor 694);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah Nomor 12 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Tengah;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah Anggaran 2013;
22. Peraturan Bupati Tapanuli Tengah Nomor 1 Tahun 2013 tentang UPT Rusunawa Kabupaten Tapanuli Tengah.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Tengah;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati Tapanuli Tengah dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Tapanuli Tengah;
4. Wakil Bupati adalah Wakil Bupati Tapanuli Tengah;

5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah.
6. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Tapanuli Tengah;
7. 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;
8. 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;
9. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Unit Pengelola daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunawa;
10. Pengelola adalah Unit Teknis Dinas Pekerjaan Umum yang bertugas mengelola Rusunawa;
11. Pemilik Rusunawa adalah Pemerintah Kabupaten Tapanuli Tengah;
12. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh Unit pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan;
13. Penghuni adalah warga negara Indonesia yang berdomisili di daerah Kabupaten Tapanuli Tengah yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa rusunawa dengan Unit pengelola;
14. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keadaan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi;

15. Perawatan 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;
16. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa rusunawa dan/atau sewa bukan hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu;
17. Pengembangan adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, prasarana dan sarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pembangunan rusunawa tetapi diperlukan setelah bangunan dan lingkungan difungsikan;
18. Pendampingan adalah kegiatan yang dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada Unit pengelola dan penghuni rusunawa meliputi pembinaan, pelatihan, dan penyuluhan;
19. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum;
20. Badan Hukum adalah badan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang memenuhi persyaratan untuk pemanfaatan rusunawa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

BAB II

TUJUAN, SASARAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu

TUJUAN

Pasal 2

Pembangunan 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 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (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, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun

Bagian Kedua

Sasaran

Pasal 3

Sasaran pembangunan Rusunawa adalah memberikan fasilitas rumah dengan sistem sewa untuk:

- a. masyarakat berpenghasilan rendah (Non PNS) yang diutamakan berdomisili di sekitar Kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Pandan dan belum memiliki tempat tinggal tetap;
- b. masyarakat yang tempat tinggalnya direlokasi.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 4

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. penghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;

- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan pengelola serta peran Pemerintah Daerah;
- e. pengembangan bangunan Rusunawa.
- f. tata cara pengurangan dan keringanan sewa rusunawa;
- g. pembinaan dan pengawasan.

BAB III

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu

Pemanfaatan Fisik

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun 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 pada ayat (2) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga;
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1

Ruang Hunian

Pasal 6

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

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;

- b. elemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya; atap, langit-langit, kolom,
- c. balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- d. penataan dan pengaturan barang dalam rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- e. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan;
- f. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2

Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) 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 diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - 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 ketentuan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), mushola dan ruang serbaguna dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh unit pengelola atas persetujuan Bupati.

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 (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;
 - d. dinding bagian dalam bangunan dapat di manfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana 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 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.

Bagian Kelima
Perawatan

Pasal 10

- (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 11

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 IV

KEPEMILIKAN DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

Kepemilikan

Pasal 12

- (1) Rusunawa dibangun oleh Pemerintah Pusat di atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Tapanuli Tengah;
- (2) Penyerahan bangunan Rusunawa dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten Tapanuli Tengah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Wewenang

Pasal 13

Wewenang dan tanggung jawab untuk mengelola rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.

BAB V
KEPENGHUNIAN
Bagian Kesatu
Kriteria Calon Penghuni
Pasal 14

- (1) Kriteria bagi calon penghuni rusunawa adalah sebagai berikut:
 - a. warga negara Indonesia diutamakan penduduk Kabupaten Tapanuli Tengah yang berdomisili di Kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Pandan yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau dibawah Upah Minimum Regional (UMR) Kabupaten Tapanuli Tengah;
 - c. memiliki pekerjaan baik bekerja disektor formal maupun informal;
 - d. belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Pemerintah Kelurahan/Kepala Desa dan diketahui Camat; dan sudah berkeluarga.
- (2) Penghuni Rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni Rusunawa.
- (3) Pelepasan hak sebagai penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh unit pengelola.

Bagian Kedua
Proses Penghunian
Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni
Pasal 15

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Bupati Tapanuli Tengah d/p. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dengan dilampiri:
 - a. foto copy KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. foto copy Surat Keterangan dari pimpinan bagi yang bekerja secara formal dan Surat Keterangan dari Lurah, dan Camat bagi yang bekerja secara informal;
 - c. foto copy struk gaji bagi yang bekerja secara formal yang ditandatangani oleh pengelola gaji dan rincian penghasilan, bagi yang bekerja secara informal diketahui oleh Lurah dan Camat;
 - d. foto copy Surat Nikah yang dilegalisir KUA setempat; dan

- e. surat pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap diatas kertas bermeterai dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat.

Bagian Kedua

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 16

- (1) Penetapan calon penghuni berdasarkan surat permohonan yang memenuhi kriteria setelah dilakukan verifikasi dan evaluasi oleh Tim Verifikasi dan Evaluasi Penghuni yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur Dinas Pekerjaan Umum, unsur Dinas Sosial, Tenaga Kerja dan Transmigrasi, unsur Bappeda, dan unsur Polres Tapanuli Tengah.
- (3) Penentuan hunian akan dilakukan melalui pengundian secara terbuka dihadapan calon penghuni yang dinyatakan lulus verifikasi dan evaluasi oleh Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 17

- (1) Pemohon yang lulus seleksi dan dinyatakan berhak menjadi penghuni Rusunawa wajib:
 - a. menandatangani Surat Perjanjian Sewa-menyewa Unit Hunian;
 - b. membuat Surat Pernyataan sanggup mentaati segala peraturan yang ada;
 - c. membayar uang sewa bulan pertama dan uang jaminan sebesar 3 (tiga) kali uang sewa;
 - d. menandatangani Berita Acara Serah Terima Hunian Rusunawa.
- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. keadaan diluar kemampuan (force majeure);
 - g. penyelesaian perselisihan; dan
 - h. sanksi atas pelanggaran.

BAB VI
TARIF SEWA
Pasal 18

- (1) Tarif sewa rusunawa ditetapkan oleh Bupati yang dihitung berdasarkan Upah Minimum Regional (UMR) Kabupaten Tapanuli Tengah pada tahun berjalan.
- (2) Tabel Tarif Sewa Rusunawa adalah sebagai berikut :

LANTAI	PERSENTASE (%) UMR
5 (lima)	30
4 (empat)	35
3 (tiga)	40
2 (dua)	50
Dasar	30

- (3) Cara penghitungan adalah persentase kelompok lantai x UMR berjalan = sewa Pertahun/perkamar huni dan atau perhitungan perbulan adalah perbulan = pertahun ÷ 12 perbulan.

Pasal 19

- (1) Bangunan rusunawa terdiri dari 5 lantai dengan peruntukannya sebagai berikut:
 - a. lantai I untuk pertokoan sejumlah 5 unit, ruang rapat, mushola, kantor UPT dan parkir;
 - b. lantai II sampai dengan lantai V untuk hunian masing-masing sejumlah 24 unit.
- (2) Bagi penduduk yang menempati lantai I yang peruntukannya untuk pertokoan, usaha yang dilakukan hanya untuk memenuhi kebutuhan penghuni rusunawa.

Pasal 20

- (1) Hasil sewa rusunawa dimanfaatkan untuk :
 - a. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tapanuli Tengah;
 - b. uang jaminan dimanfaatkan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.
- (2) Biaya pengoperasian dan pemeliharaan dilaksanakan oleh pengelola dan bersumber dari Biaya Rutin UPT Rusunawa.

Pasal 21

Ketentuan mengenai pengelolaan keuangan, pelaporan, dan strategi pemasaran dalam pengelolaan Rusunawa diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

BATAS WAKTU HUNIAN DAN PERPANJANGAN

Bagian Kesatu

Batas Waktu Hunian

Pasal 22

- (1) Batas waktu hunian rusunawa adalah 3 (tahun).
- (2) Penghuni yang telah sampai batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan perpanjangan sewa maksimal 1 (satu) kali waktu perpanjangan atau selama 3 (tiga) tahun berikutnya.
- (3) Bagi penghuni yang mengajukan perpanjangan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan dilakukan seleksi perpanjangan sewa atau pergantian penghuni oleh Tim Verifikasi dan Evaluasi.

Bagian Kedua

Batas Waktu Perpanjangan

Pasal 23

- (1) Batas waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) dan (2) dikecualikan bagi penghuni yang direlokasi tempat tinggalnya.
- (2) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. penghuni yang direlokasi menempati bangunan rusunawa dengan tetap membayar sewa;
 - b. batas waktu perpanjangan hanya berlaku terhadap penghuni Pertama;
 - c. terhadap anak dan keturunannya berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3).

BAB VIII

PENGURANGAN DAN KERINGANAN TARIF SEWA RUSUNAWA

Bagian Kesatu

Pengurangan dan keringanan

Pasal 24

- (1) Bupati dapat memberikan pengurangan atau keringanan tarif sewa rusunawa.
- (2) Pemberian pengurangan atau keringanan tarif sewa dapat diberikan kepada penduduk yang benar-benar tidak mampu yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Lurah dan disetujui Camat.

BAB IX

HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN PENGHUNI

Bagian Kesatu

Hak Penghuni

Pasal 25

- (1) Penghuni rusunawa berhak:
 - a. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
 - 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 unit pengelola;
 - d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan fasilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - e. mempunyai 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 penghuni;
 - h. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga 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 penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah,

penghematan air, listrik dan lainnya; dan. memanfaatkan prasarana, sarana dan fasilitas sesuai dengan fungsi.

- (2) Bagi penghuni yang cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (3) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat(2) meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Bagian Kedua

Kewajiban Penghuni

Pasal 26

Penghuni sarusunawa berkewajiban untuk:

- 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 pemeliharaan;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- g. melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas dirusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa 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.

Bagian Ketiga

Larangan Penghuni

Pasal 27

Penghuni sarusunawa dilarang untuk:

- 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 rusuna wayang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundangan undangan yang berlaku;
- i. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- j. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- k. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- l. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

BAB VII

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Pengelola Rusunawa

Pasal 28

Bupati membentuk Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa sebagai lembaga pengelola Rusunawa.

Bagian Kedua

Tugas Pengelola Rusunawa

Pasal 29

- (1) Pengelola Rusunawa bertugas melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rusunawa;
- (2) Rincian tugas dan fungsi pengelola Rusunawa diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Hak, Kewajiban dan Larangan Pengelola Rusunawa

Paragraf 1

Hak Pengelola

Pasal 30

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 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 sebesar 30 % uang sewa hunian per bulan keterlambatan 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

Bagian Kedua

Kewajiban Pengelola

Pasal 31

Pengelola Rusunawa 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 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 apabila 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;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa;
- 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 yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) 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 Bupati.

Bagian Ketiga

Larangan Pengelola

Pasal 32

Pengelola Rusunawa 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;
- c. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- d. mengganggu kenyamanan penghuni Rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan

- e. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan Rusunawa di dalam atau di luar hunian dan lingkungan Rusunawa.

BAB X

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 33

- (1) Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.
- (2) Penghuni rusunawa dapat membentuk rukun tetangga dan rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama.
- (3) Pelaksanaan pembinaan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (4) Pelaksanaan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Kepala Dinas Pekerjaan Umum unit pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turuntangan dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 34

Penghuni rusunawa dapat dikenakan sanksi administrasi apabila melanggar Perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a.

Pasal 35

Sanksi administrasi diberikan dengan pembatalan perjanjian secara sepihak dan uang yang sudah dibayarkan tidak dikembalikan karena telah melakukan pelanggaran antara lain:

- a. melanggar tata tertib yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum;
- b. tidak segera menempati hunian dalam jangka waktu 1(satu) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Sewa menyewa;
- c. tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut;
- d. meninggalkan rusunawa lebih dari 1 (satu) bulan tanpa pemberitahuan kepada Pengelola Rusunawa.

Pasal 36

- (1) Sanksi tindakan dapat dikenakan pada penghuni berupa pemutusan aliran listrik dan air bersih, apabila terlambat membayar uang sewa lebih dari tanggal 10 (sepuluh) hari setiap bulan.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan apabila penghuni tidak menghiraukan teguran tertulis pengelola Rusunawa yang disampaikan kepada penghuni paling lambat tanggal 15 (lima belas) hari pada bulan bersangkutan.

Pasal 37

- (1) Apabila penghuni terlambat membayar uang sewa 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka yang bersangkutan harus mengosongkan unit hunian tanpa syarat.
- (2) Dalam hal penghuni dipaksa mengosongkan unit hunian, maka yang bersangkutan tidak berhak atas pengembalian uang jaminan dan tidak lagi berhak mengajukan permohonan sewa unit harian Rusunawa.

BXIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaan Peraturan Bupati ini diatur dengan Keputusan Bupati.

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah.

**Ditetapkan di Pandan
pada tanggal 8 JUNI 2013**

BUPATI TAPANULI TENGAH,

ttd

RAJA BONARAN SITUMEANG

**Diundangkan di Pandan
Pada tanggal 8 JUNI 2013**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI TENGAH,

HENDRI SUSANTO LUMBAN TOBING

BERITA DAERAH KABUPATEN TAPANULI TENGAH TAHUN 2013 NOMOR 27

SERI E