



**BUPATI KOLAKA TIMUR**  
**PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN BUPATI KOLAKA TIMUR**

NOMOR : 23 TAHUN 2016

T E N T A N G

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA SEDERHANA**  
**PEGAWAI NEGERI SIPIL KABUPATEN KOLAKA TIMUR**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI KOLAKA TIMUR ,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang yang berjati diri ;
  - b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) bagi daerah otonomi baru maka rumah susun sederhana sewa (RUSUNAWA ) yang di bangun oleh pemerintah menjadi alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, berwawasan lingkungan , nyaman , aman dan sehat ;
  - c. bahwa pembangunan rumah susun sebagaimana yang di maksud pada huruf b konsideran ini perlu segera di kelola agar tujuan pembangunan rusunawa berhasil guna dan berdaya guna serta mencapai target sasaran yang di harapkan ;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf c konsideran ini maka di pandang perlu -

1/

menetapkan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kabupaten Kolaka Timur dengan peraturan Bupati Kolaka Timur ;

- 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 33 Tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan Daerah antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438) ;
  3. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5029 ) ;
  4. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188 ) ;
  5. Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011, tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 ) ;
  6. Undang - Undang Nomor 8 Tahun 2013, tentang Pembentukan Kabupaten Kolaka Timur di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 ) ;

1/

7. Undang - undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) Sebagaimana telah dirubah dua kali terakhir dengan Undang - undang Nomor 9 tahun 2016 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) ;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, Tentang Rumah Susun ( Lembaran Negara - Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372 );
9. 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 460 ) 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 ) ;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1992, Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun ;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007, Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah ;
12. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tahun 2007, Tentang Pengelolaan Rusunawa ;

11

13. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Timur Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ;
14. Peraturan Bupati Kabupaten Kolaka Timur Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI KOLAKA TIMUR TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA SEDERHANA PEGAWAI NEGERI SIPIL KABUPATEN KOLAKA TIMUR.

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kolaka Timur ;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Kolaka Timur ;
3. Bupati adalah Bupati Kolaka Timur ;
4. Pemilik Rusunawa adalah yang selanjutnya disebut pemilik , adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa Rusunawa.
5. Perusahaan Daerah Aneka Usaha adalah Badan Usaha milik Pemerintah daerah Kabupaten Kolaka Timur ;
6. Rumah Susun Sewa Sederhana yang selanjutnya di sebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian - bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing - masing di gunakan secara terpisah , status penggunaannya adalah sewa serta di bangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara da atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah dengan fungsi utama sebagai hunian ;
7. Satuan Rumah Susun sederhana sewa yang selanjutnya di sebut Sarusunawa adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat di gunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum ;

A

8. Pengelolaan adalah Upaya terpadu yang dilakukan oleh badan Pengelola atas barang milik negara / 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 ;
9. Unit Pengelola Teknis Rusunawa selanjutnya disebut UPT adalah pengelola yang melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
10. Pengelola adalah UPT atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Walikota untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa ;
11. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh UPT atau Badan Pengelola atas barang milik Negara / Daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi Penggunaan ,Pemanfaatan,Pengamanan dan Pemeliharaan , Penata usahaan , Pembinaan , Pengawasan dan Pengendalian Rusunawa ;
12. Pengelolaan Rusunawa adalah kegiatan yang meliputi Pengelolaan Administrasi,Keamanan, ketertiban , kebersihan, pemeliharaan , perawatan ,perbaikan dan pembinaan ;
13. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik 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 ;
14. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa sarusunawa dan / atau sewa bukan hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu;
15. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum ;
16. Penghuni adalah Warga negara Indonesia yang merupakan Pegawai Negeri Sipil lingkup Pemerintah Kabupaten Kolaka Timur sesuai -

- dengan fungsi peruntukan rusunawa bagi PNS yang melakukan perjanjian sewa penyewa menyewa dengan unit pengelola ;
17. Unit hunian adalah bagian dari rumah susun yang satu - satunya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian (tempat tinggal) ;
  18. Pengelolaan adalah kegiatan operasional yang diselenggarakan Unit Pengelola meliputi pemanfaatan fisik bangunan, penghunian, administrasi keuangan dan pemasaran, kelembagaan, pendampingan, monitoring dan evaluasi, serta pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rusunawa ;
  19. Pegawai Negeri Sipil (PNS) adalah Pegawai yang tidak mempunyai rumah (hunian) tetap di kolaka timur ;

## **BAB II**

### **KEPEMILIKAN**

#### **Pasal 2**

Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah Pusat dan/atau pihak lain yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan/atau yang dibangun oleh Pemerintah Daerah diatas tanah milik/pengelolaan Pemerintah Daerah menjadi Milik Pemerintah Daerah sebagai aset Daerah.

## **BAB III**

### **TUJUAN, RUANG LINGKUP DAN SASARAN**

#### **Pasal 3**

Peraturan ini bertujuan agar pengelolaan rusunawa dapat berhasil guna dan berdaya guna sehingga sehingga dapat mencapai :

- a. Pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya ;
- b. Pemenuhan kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat dengan tetap mengutamakan ketentuan pada huruf a ;

#### **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. Kepenghunian 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 ,pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran ;
  - d. Kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan Unit Pengelola serta peran Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota ;
  - e. Penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa ;
  - f. Pendampingan , monitoring dan evaluasi ;
  - g. Pengawasan , Pengendalian dan pengelolaan rusunawa ;

#### **Pasal 5**

Sasaran pembangunan rusunawa adalah memberikan fasilitas rumah dengan sistim sewa untuk :

- a. Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang berdomisili di kabupaten Kolaka Timur secara administratif tercatat sebagai penduduk daerah ;
- b. Pegawai Negeri Sipil (PNS) lingkup pemerintah daerah Kabupaten Kolaka Timur , yang belum memiliki rumah tinggal yang tetap, dan telah berkeluarga ;

#### **BAB IV**

### **PEMANFAATAN FISIK DAN BANGUNAN RUSUNAWA**

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 6

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukaanhunian ;
- (2) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan sarana dan prasarana utilitas ;
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, 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 gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran ;

**Bagian Kedua**  
**Pemanfaatan Ruang**

**Paragraf 1**  
**Ruang Hunian**

**Pasal 7**

- (1) Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat (1) wajib memperhatikan hal- hal sebagai berikut :
- a. Pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola ;
  - b. Penataan dan pengaturan barang dalam 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 ;
- (2) Elemen sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya : atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, *balustrade*, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik ;

**Paragraf 2**  
**Ruang Bukan Hunian**

**Pasal 8**

Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana di maksud pada pasal 6 ayat (1) wajib memperhatikan hal- hal sebagai berikut :

- a. Satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain ;
- b. Pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya hanya diperuntukan bagi usaha kecil ;

- c. Satuan bukan hunian di fungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa ;
- d. Pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut ;

**Bagian Ketiga**  
**Pemanfaatan Bangunan**

**Pasal 9**

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan 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 di gunakan untuk tanaman dalam pot / gantung ;
  - c. Ruang bawah tangga tidak dapat di manfaatkan untuk kepentingan pribadi ;
  - 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 termasuk bangunan prasarana dan sarana oleh penghuni dan unit pengelola ;
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana sarana yang dilakukan oleh Penghuni tidak boleh menunggu penghuni lainnya ;
- (4) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara dilakukan berdasarkan kesepakatan antara dengan perjanjian sewa menyewa ;

**Bagian Keempat**  
**Pemeliharaan**

**Pasal 10**

- (1) Pemeliharaan bangunan rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa tetap layak 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 11**

- (1) Perawatan bangunan rusunawa adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap layak 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) Unit pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan Rusunawa maka unit pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan ;
- (4) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas Unit Pengelola dilaporkan kepada Unit Pengelola dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat ;
- (5)

## **Bagian Keenam**

### **Peningkatan Kualitas, Prasarana , Sarana dan Utilitas**

#### **Pasal 12**

Unit 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 V**

### **PENGHUNIAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Kelompok Sasaran Penghuni**

#### **Pasal 13**

- (1) Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah Warga Negara yang merupakan Pegawai Negeri Republik Indonesia yang berdomisili di -

Kabupaten Kolaka Timur dan terdaftar sebagai penduduk daerah dan telah berkeluarga ;

- (2) Kelompok sasaran penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pegawai Negeri sipil (PNS) Lingkup Pemda Kabupaten Kolaka Timur yang :
  - a. Mengajukan permohonan penghunian rusunawa secara tertulis kepada pengelola rusunawa dengan mengisi formulir sebagaimana tersebut pada lampiran I peraturan Bupati ini ;
  - b. belum memiliki rumah tinggal tetap dengan dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah atau dari pimpinan tempat bekerja
  - c. Sanggup dan bersedia mentaati tata tertib, peraturan dan ketentuan yang berlaku ;
  - d. Sanggup dan bersedia memenuhi kewajiban membayar tarif sewa dan biaya - biaya lainnya yang ditetapkan ;

## **Bagian Kedua**

### **Proses Penghunian**

#### **Paragraf 1**

#### **Pendaftaran Calon Penghuni**

##### **Pasal 14**

- (1) Pendaftaran calon Penghuni Rusunawa dilakukan oleh Unit pengelola dengan mempersiapkan :
  - a. Formulir pendaftaran calon Penghuni Rusunawa sebagaimana tercantum dalam lampiran I keputusan Bupati ini ;
  - b. Formulir surat pernyataan Belum Memiliki Rumah sebagaimana tercantum dalam lampiran II Peraturan Bupati ini
  - c. Formulir surat pernyataan sebagaimana tercantum dalam lampiran III keputusan Bupati ini ;
  - d. Tata cara pendaftaran calon Penghuni ;
- (2) Calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis dan melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan ;

#### **Paragraf 2**

#### **Penetapan Calon Penghuni**

##### **Pasal 15**

- (1) Setelah dilakukan pendaftaran calon Penghuni sebagaimana -

11

dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon Penghuni oleh Unit Pengelola dengan tata cara sebagai berikut :

- a. Melakukan verifikasi bagi pemohon yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan ;
  - b. Menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon penghuni ;
  - c. Menerbitkan surat izin penghunian sebagaimana format tercantum pada Lampiran IV Peraturan Bupati ini ;
  - d. Membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban Penghuni kepada Penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa sebagaimana tercantum pada Lampiran V Peraturan Bupati ini ;
  - e. Membuat Berita acara serah terima Rusunawa sebagaimana tercantum Rusunawa sebagaimana tercantum pada Lampiran VI Peraturan Bupati ini , setelah perjanjian sewa menyewa di sepakati bersama ;
  - f. Meyerahkan surat izin penghunian ;
  - g. Menyerahkan 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 untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa Penghuni yang penghuni rusunawa ;
  - h. Memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon Penghuni yang tidak memenuhi syarat sebagaimana terantum pada Lampiran VII Peraturan Bupati ini ;
- (2) Alur penetapan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum pada Lampiran VIII Peraturan Bupati ini ;
- (3) Penetapan pemohon sebagai calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kewenangan unit pengelola yang bersifat final ;

**Bagian Ketiga**  
**Perjanjian Sewa Menyewa**  
**Pasal 16**

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 -

11

huruf d sekurang - kurangnya mencakup :

- a. Identitas kedua belah pihak ;
- b. Waktu terjadinya kesepakatan ;
- c. Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus di taati kedua belah pihak ;
- d. Hak , kewajiban dan larangan para pihak ;
- e. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian ;
- f. Keadaan di luar kemampuan (force majeure ) ;
- g. Penyelesaian perselisihan ;
- h. Sanksi atas pelanggaran ;

#### **Bagian Ke Empat**

#### **Hak , Kewajiban dan Larangan Penghuni**

#### **Paragraf 1**

#### **Hak Penghuni**

#### **Pasal 17**

- (1) Penghuni rusunawa berhak :
  - a. Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih pembuangan air kotor dan/atau air limbah ;
  - b. Mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada unit pengelola ;
  - c. Mendapatkan pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni ;
  - d. Mempunyai sarana sosial ;
  - e. Menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama ;
  - f. Mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis ;
  - g. Mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan ;
  - h. Memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi ;

#### **Paragraf 2**

#### **Kewajiban Penghuni**

### **Pasal 18**

Penghuni Rusunawa berkewajiban untuk :

- a. Mentaati peraturan tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan
- b. Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan unit 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 dan listrik ;
- f. Membayar uang sewa ;
- g. Melaporkan kepada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa ;
- h. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni ;
- i. Mengkosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa berakhir
- j. Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis ;
- k. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah disediakan

### **Paragraf 3**

#### **Larangan Penghuni**

### **Pasal 19**

Penghuni Rusunawa di larang :

- a. Memindahkan hak sewa kepada pihak lain ;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian ;
- c. Menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha / gudang ;
- d. Mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib ;
- e. Mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada ;
- f. Menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan ;
- g. Berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan ;



- h. Mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundang - 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/ *water closet* 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. Megubah konstruksi bangunan rusunawa ;
- m. Meletakkan barang - barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan ;

#### **Pasal 20**

Hak, kewajiban dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, 18 dan 19 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ;

### **BAB VI**

#### **KELEMBAGAAN**

##### **Bagian Kesatu**

##### **Unit Pengelola**

##### **Paragraf 1**

##### **Pembentukan Unit Pengelola**

#### **Pasal 21**

- (1) Unit pengelola dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah yang mengatur Organisasi dan perangkat daerah ;
- (2) Unit pengelola merupakan bagian perangkat pencapaian tujuan pengelolaan Rusunawa dan karenanya status hukum Unit Pengelola tidak terpisah dari Pemerintah Daerah sebagai instansi induk ;

#### **Paragraf 2**

##### **Struktur Unit Pengelola**

#### **Pasal 22**

- (1) Struktur unit pengelola ditetapkan dengan Peraturan Bupati yang mengatur tugas pokok dan fungsi Pengelola ;
- (2) Selaian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Unit -

Pengelola sekurang-kurangnya terdiri dari bendaharawan, pengurus administrasi, pengurus penghunian, dan pengurus pemeliharaan dan satuan pengamanan;

- (3) Satuan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) bertugas :
- a. Menjaga keamanan dan kebersihan lingkungan rusunawa ;
  - b. Menangani perkara secara cepat dan tepat apabila terjadi gangguan keamanan dan keresahan warga rusunawa ;
  - c. Membantu unit pengelola dalam hal :
    1. Pendampingan pelaksanaan tertib pembayaran tarif sewa hunian rusunawa ;
    2. Penanganan bagi penghuni rusunawa yang mengalihkan sewa kepada pihak lain ;
    3. Penarikan kunci dan pengosongan hunian baik bagi Penghuni yang telah habis masa sewanya maupun Penghuni yang melanggar perjanjian, diantaranya mengganggu keamanan dan ketertiban, menimbulkan keresahan bagi warga, tidak tertib dalam pembayaran tarif sewa, menjadikan hunian sebagai tempat persinggahan sementara dan mengalihkan sewa kepada pihak lain ;
  - d. Melaporkan setiap kejadian dan upaya penanganannya kepada Unit pengelola dan ;
  - e. Melaksanakan tugas kedinasan lainnya yang diberikan oleh kepala unit pengelola ;

### **Paragraf 3**

#### **Tugas Unit Pengelola**

#### **Pasal 23**

Selain tugas pokok dan fungsi yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati ini yang mengatur tugas pokok dan fungsi Pengelola Rusunawa , Unit Pengelola bertugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa ;

### **Bagian Kedua**

#### **Hak , Kewajiban dan Larangan Unit Pengelola**

#### **Paragraf 1**

#### **Hak Unit Pengelola**

11

## Pasal 24

- (1) Unit Pengelola Berhak :
  - a. Melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni ;
  - b. Memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penghuni melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 18 dan pasal 19 ;
  - c. Menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan seperti listrik, air bersih, sampah, serta keamanan sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain - lain dari pemanfaatan bangunan rusunawa dan lingkungannya ;
  - d. Memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan ;
  - e. Melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni ;
  - f. Melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa ;
- (2) Selain hak - hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Unit Pengelola dapat melakukan penerapan sanksi kepada Penghuni Rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dan 19 melalui :
  - a. Teguran secara lisan ;
  - b. Teguran secara tertulis ;
  - c. Denda ;
  - d. Pembongkaran ; atau
  - e. Pemutusan perjanjian sewa menyewa ;
- (3) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b dilakukan oleh Unit Pengelola dengan cara persuasif, paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja ;
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni ;
- (5) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni ;

lf

- (6) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan sepihak oleh Unit Pengelola atas pelanggaran yang dilakukan Penghuni, apabila Penghuni Rusunawa tidak melaksanakan teguran tertulis dari unit pengelola ;
- (7) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5) dan (6) ditetapkan oleh unit pengelola ;
- (8) Pelaksanaan jenis sanksi sebagaimana dimaksud ayat (2) bersifat alternatif sesuai pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni ;

## **Paragraf 2**

### **Kewajiban Unit Pengelola**

#### Pasal 25

Unit Pengelola berkewajiban untuk :

- a. Membuat surat pernyataan yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa sebagaimana tercantum pada Lampiran IX Peraturan Bupati ini untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa ;
- b. Membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni ;
- c. Melakukan pemeriksaan bersama dengan instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni ;
- 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 kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan ;
- g. Menanggapi permintaan/keluhan, laporan yang di sampaikan oleh penghuni ;
- h. Secara rutin minimal 6 (enam ) bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya ;
- i. Menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa RUSUNAWA ;
- j. Menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada Penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan ;

11

- k. Menjaga, , merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas ;
- l. Membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Bupati melalui Direktur Perusahaan Daerah Aneka Usaha Kabupaten Kolaka Timur ;

### **Paragraf 3**

#### **Larangan Unit Pengelola**

##### **Pasal 26**

Unit Pengelola dilarang :

- a. Membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak ;
- b. Memutuskan 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 - biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa ;
- e. Membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpa seijin pengguna barang milik Daerah atau penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa ;
- f. Mengganggu kenyamanan penghuni RUSUNAWA serta pengguna bukan hunian ;
- g. Memasukan orang bukan barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan Rusunawa di dalam atau diluar hunian dan lingkungan RUSUNAWA ;

##### **Pasal 27**

Hak , Kewajiban dan larangan Unit Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 25, dan Pasal 26 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ;

## **BAB VII**

### **PENDAMPINGAN MONITORING DAN EVALUASI**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pendampingan**

## Pasal 28

- (1) Pendampingan kepada penghuni dilakukan oleh Unit Pengelola dengan instansi terkait ;
- (2) Pendampingan dilakukan dengan cara sebagai berikut :
  - a. Mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa serta bertindak selaku mediator antara Penghuni dengan Unit pengelola ;
  - b. Membangun kemandirian dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di dan kebersamaan Penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuhkembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam RUSUNAWA ;

## **Bagian Kedua**

### **Monitoring dan Evaluasi**

#### Pasal 29

- (1) Monitoring dan evaluasi pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Pengguna barang pada Perusahaan Daerah Aneka Usaha (PERUSDA).
- (2) Monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Aspek administrasi keuangan , pemanfaatan dan pengelolaan barang milik Daerah, penghunian, sumber daya manusia serta pengembangan kesejahteraan penghuni ;
  - b. Aspek teknis termasuk bangunan dan lingkungan ;
- (3) Pengguna barang milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menugaskan Aparat Pengawas Internal Pemerintah (APIP) atau auditor independen untuk melakukan pemeriksaan pelaksanaan pengelolaan rusunawa ;

## **BAB IX**

### **PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

#### Pasal 30

- (1) Pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Perusahaan Daerah Aneka Usaha kepada Unit Pengelola dan penghuni untuk

mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rusunawa serta keamanan dan ketertiban ;

- (2) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rusunawa ;
- (3) Peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada Unit pengelola ;

## **BAB X**

### **PENGELOLAAN KEUANGAN RUSUNAWA**

#### Bagian Kesatu

#### Pembayaran Sewa

#### Pasal 31

- (1) Pemakaian Rusunawa dikenakan sewa yang ditetapkan sesuai peraturan perundang - undangan ;
- (2) Pembayaran sewa pada bulan berjalan dilaksanakan setiap bulan paling lambat tanggal 20 (dua puluh) dan disetorkan kepada Bendahara Unit Pengelola Teknis (UPT) Rusunawa melalui petugas pemungut ;
- (3) Tanda bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada penyewa dalam bentuk Surat Setoran Retribusi Daerah (SSRD) atau bukti pembayaran lain sesuai peraturan perundang - undangan ;
- (4) Petugas pemungut sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menyetor hasil penerimaan kepada bendahara penerimaan pada Dinas paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ;
- (5) Bendahara Penerimaan menerbitkan Surat Tanda Setoran dan menyetorkan uang yang diterimanya ke Kas Daerah paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ;
- (6) Tanda bukti pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diporporasi oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang pendapatan daerah ;
- (7) Setiap penyewa yang terlambat membayar sewa dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat -

//

- (2) dikenakan denda administratif sebesar 2% (dua persen) dari kewajiban yang telah dilaksanakan setiap satu kali jatuh tempo keterlambatan;
- (8) Jangka waktu keterlambatan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) paling lama 3 (tiga) bulan ;

## **Bagian Kedua**

### **Biaya Operasional Pengelolaan Rusunawa**

#### **Pasal 32**

- (1) Biaya Biaya operasional pengelolaan Rusunawa diajukan oleh Unit Pengelola untuk dianggarkan dalam APBD ;
- (2) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk kegiatan layanan administrasi, pemeliharaan, pengamanan lingkungan Rusunawa ;
- (3) Pertanggung jawaban pengelolaan keuangan Rusunawa dilaksanakan sesuai peraturan perundang - undangan ;

## **BAB XI**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 33**

- (1) Penghuni yang telah menempati Sarusunawa sebelum ditetapkan Peraturan Bupati ini, dapat menempati Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani, dengan ketentuan harus menyesuaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati ini ;
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sesudah serah terima kelola sementara ;

## **BAB XII**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 34**

Pada saat Peraturan ini berlaku, segala ketentuan yang bertentangan dengan peraturan ini , dinyatakan tidak berlaku ;

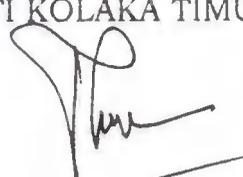
Pasal 35

Peraturan Bupati ini berlaku sejak di tetapkan

Agar setiap orang yang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kolaka Timur .

Ditetapkan di Tirawuta

Pada Tanggal , 22 Agustus / 2016

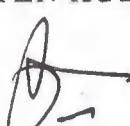
BUPATI KOLAKA TIMUR, 

**H. TONY HERBIANSYAH**

Diundangkan di Tirawuta

Pada tanggal,

Plt. SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN KOLAKA TIMUR 

**SAMSUL BAHRI MADJID, SH, M.Si**

Pembina Utama Muda , IV/c

Nip. 19680110 199603 1 008

BERITA DAERAH KABUPATEN KOLAKA TIMUR TAHUN. 2016. NOMOR. 23