



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOLAKA
NOMOR 12 TAHUN 2012**

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

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang;
 - b. bahwa dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan dalam rangka penataan Kota Kolaka serta pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Kolaka dengan lahan yang terbatas, maka dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA);

- c. bahwa agar **Pengelolaan RUSUNAWA** dapat berjalan secara efektif dan efisien serta penghuniannya tepat sasaran, maka dipandang perlu pengaturannya ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang pembentukan daerah TK II. Kolaka di Sulawesi (Lembaran Negara RI Tahun 1959 ,Nomor 74,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
2. Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rusunawa Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75,Tambahan Negara RI Nomor 3318);
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469 :
:
4. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1247);

5. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286)
6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
8. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004, tentang Sistim Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

10. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2009
Tentang Urusan Pemerintahan yang
menjadikan kewenangan daerah
Kabupaten Kolaka;

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN KOLAKA
DAN
BUPATI KOLAKA**

Memutuskan :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
PENGELOLAHAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA)**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. **Daerah**, adalah Kabupaten Kolaka .
2. **Pemerintah Daerah** adalah Bupati Kota Kolaka Bersama Perangkat Daerah Kabupaten Kolaka
3. **Pejabat yang ditunjuk** , adalah pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya dibidang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

4. **Dewan Perwakilan Rakyat Daerah** yang selanjutnya di Singkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kolaka
5. **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.
6. **Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa** Merupakan satuan Badan yang ditetapkan Berdasarkan Prosedur Dan Ketentuan yang Berlaku Untuk Melaksanakan Tugas Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa ;
7. **Penghuni** Adalah Perseorangan Yang Bertempat Tinggal dalam satuan Rumah Susun;
8. **Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (sarusunawa)**, yang selanjutnya disebut **SARUSUNAWA**, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum bersama.

9. **Ruang Bersama** adalah ruang-ruang umum pada bangunan dan di luar bangunan rusunawa yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan dan dapat dimanfaatkan untuk pemakaian bersama, termasuk selasar, ruang tangga, ruang serbaguna, taman, tempat bermain, sarana olahraga, sarana ibadah, tempat parkir dan pedestrian
10. **Satuan Ruang Non Hunian** adalah ruang pada lantai/bagian rusunawa yang direncanakan atau pada bangunan lain yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan rusunawa, yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, sosial dan sarana pelayanan umum berdasarkan ketentuan persewaan.
11. **Prasarana Lingkungan Rusunawa** adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan rusunawa yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, seperti jalan masuk, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih.
12. **Benda Bersama** Adalah Benda yang Bukan Merupakan bagian Rumah Susun , Tetapi digunakan bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian Bersama;
13. **Sarana Lingkungan** adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga dan sarana umum lainnya.

14. **Utilitas Umum** adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, berupa jaringan listrik, jaringan telpon, jaringan gas, sarana proteksi/pemadam kebakaran, sarana transportasi vertikal (tangga umum/tangga darurat/lift/tangga berjalan) dan penangkal petir.
15. **Pemilik Rusunawa**, yang selanjutnya disebut sebagai **pemilik**, adalah **pengguna barang milik negara** yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa Rusunawa.
16. **Pengguna barang milik negara** adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
17. **Penerima aset kelola sementara** adalah pemerintah daerah kabupaten/kota, perguruan tinggi atau lembaga lainnya yang menerima kelola aset rusunawa dari pengguna barang milik negara.
18. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah**, yang selanjutnya disebut **MBR**, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
19. **Penghuni** adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (**MBR**) sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola;
20. **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.

21. **Operasional Rusunawa** adalah kegiatan-kegiatan yang dilakukan sehari-hari untuk pelayanan penghuni sewa.
22. **Pengelola**, yang selanjutnya disebut **badan/lembaga pengelola rusunawa**, adalah instansi pemerintah atau badan hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
23. **Badan Hukum** adalah badan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang memenuhi persyaratan untuk pemanfaatan rusunawa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
24. **Pengelolaan** adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan/Lembaga Pengelola/Unit Pelaksana Teknis atas barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
25. **Pengelolaan Rusunawa** adalah kegiatan yang meliputi pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, perbaikan dan pembinaan;
26. **Pemanfaatan** adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan

oleh badan/lembaga pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

27. **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.
28. **Paguyuban warga** atau **perhimpunan penghuni** adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun sederhana sewa.
29. **Pengawasan** adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum

BAB II

TUJUAN

Pasal 2

Tujuan Pengaturan :

1. Untuk memberikan pedoman agar dapat memenuhi tugas dan fungsi dalam melaksanakan pengelolaan RUSUNAWA;
2. Agar pengelolaan RUSUNAWA dapat berhasil dan berdaya guna, berjalan secara konsisten dan terlaksana tepat kepada kelompok sasaran, sehingga pemeliharaan aset dapat terlaksana dengan baik, layak huni (nyaman, aman dan sehat) serta berkelanjutan.

BAB III

IZIN LAYAK HUNI

Pasal 3

- (1). Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memiliki izin layak huni dari Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2). Permohonan izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditunjukkan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan :
 - a. Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi.
 - b. Rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran.
 - c. Rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN).
 - d. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan.
- (3). Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara untuk memperoleh izin layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 4

- (1). Setiap pemberian izin layak huni sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 dikenakan retribusi yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah.
- (2). Selama Peraturan Daerah tentang retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka pemberian izin layak huni dilaksanakan tanpa dipungut retribusi.

BAB IV
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
Bagian Pertama
Pengelolaan
Pasal 5

Kegiatan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa meliputi :

- a. Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. Kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunan, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. Administratif keuangan, meliputi pencatatan pendaftaran keluar masuk penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa secara lengkap, menerima pembayaran uang sewa dan iuran lainnya, menerima/mencatat laporan dari penghuni untuk diteruskan kepada yang berwenang;
- d. Melakukan pengamanan dan penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan dan lingkungan hunian Rusunawa dari hal – hal yang tidak diinginkan;
- e. Kebersihan, khususnya sampah dari unit hunian dan sampah lingkungan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS);
- f. Pemeliharaan lingkungan dan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;

- g. Pemeliharaan hunian meliputi komponen - komponen bangunan yang ada pada unit hunian, blok bangunan sampai pada komponen yang ada pada lingkungan Rusunawa;
- h. Perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar meliputi kerusakan-kerusakan yang ada pada unit hunian, blok bangunan serta yang ada pada komponen lingkungan Rusunawa;
- i. Pembinaan terhadap penghuni RUSUNAWA.

Bagian Kedua
Lembaga Pengelola

Pasal 6

- (1). Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa dibentuk dan diangkat serta diberhentikan berdasarkan Keputusan BUPATI
- (2). Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa dapat berbentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- (3). Badan/Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa bertanggungjawab kepada BUPATI .

Bagian Ketiga

**Tugas Pokok dan Fungsi Badan/Lembaga Pengelola
Rusunawa**

Pasal 7

Tugas Pokok dan fungsi, sebagai berikut :

1. Menyusun program dan perencanaan yang mencakup operasional dan teknis sebagai rujukan dalam melaksanakan tugasnya;
2. Menyusun anggaran untuk kegiatan pengelolaan yang diusulkan melalui kepala badan/lembaga pengelola;
3. Melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan penyediaan utilitas (listrik, air bersih dan air limbah);
4. Melaksanakan kegiatan rutin perawatan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan;
5. Melaksanakan kegiatan penyewaan, penanganan pelanggan, pembinaan, penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan;
6. Melaksanakan kegiatan administrasi penghunian/penyewaan dan menerima uang sewa serta penyetorannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Melaksanakan pemasaran dan promosi untuk tercapainya tingkat hunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
8. Melaksanakan pembinaan Sumber Daya Manusia dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya;
9. Melaporkan kepada BUPATI secara periodik mengenai posisi keuangan, administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya;

Bagian Keempat

Pengelolaan Administrasi dan Keuangan Rusunawa

Pasal 8

Fungsi pengelolaan administrasi dan keuangan meliputi kewenangan dalam tugas dan tanggungjawab sebagai berikut:

1. Menetapkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Organisasi, untuk menciptakan Organisasi Pengelola sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Merencanakan anggaran biaya untuk dapat terlaksana sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana rusunawa;
3. Melakukan pencatatan dan pelaporan terhadap setiap pemasukan dan pengeluaran anggaran;
4. Melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala terhadap penggunaan anggaran;
5. Mengelola administrasi kepegawaian dan penggajian;
6. Melakukan kontrak kerjasama kemitraan dengan pihak ketiga, baik berbadan hukum maupun perorangan, untuk melakukan sebagian pekerjaan pengelolaan, serta melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaannya;
7. Mengelola administrasi pembayaran uang sewa oleh penghuni sewa sarusunawa dan penghuni sewa satuan ruang non hunian, termasuk melaksanakan sanksi terhadap kelalaian penghuni sewa dalam melaksanakan kewajiban membayar uang sewa dan iuran lain sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB V

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu

Gambaran Umum

Pasal 9

- (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 gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Ruang Hunian Dan Bukan Hunian

Pasal 10

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan perubahan perletakan atau bentuk elemen sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh badan 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, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Pasal 11

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 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 badan/lembaga pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dalam ketentuan badan/lembaga pengelola

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan

Pasal 12

- (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. bagi mahasiswa dan buruh/pekerja yang belum berkeluarga, bangunan blok hunian untuk laki-laki dipisahkan dengan bangunan blok untuk perempuan;
 - e. Dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola rusunawa.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara badan/lembaga pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat

Pemeliharaan

Pasal 13

- (1) Pemeliharaan bangunan rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan/lembaga pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan bangunan diatur dalam petunjuk pelaksanaan.

Bagian Kelima

Perawatan Rutin, Berkala, Mendesak dan Darurat

Pasal 14

- (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;

- c. perawatan mendesak; dan
 - d. perawatan darurat.
- (3) Badan/Lembaga Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka badan/lembaga pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
 - (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan rusunawa.
 - (5) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas badan/lembaga pengelola dilaporkan kepada badan/lembaga pengelola dan/atau pemilik bangunan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perawatan sebagaimana dimaksud pada pasal ini diatur dengan petunjuk pelaksanaannya.

Pasal 15

Perawatan rutin sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.

Pasal 16

- (1) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan bangunan.

- (2) Pekerjaan perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrikal.

Pasal 17

Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.

Pasal 18

Perawatan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

Bagian Keenam

Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 19

- (1) Badan/Lembaga 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.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas dalam rusunawa diatur dengan atau berdasarkan Peraturan BUPATI atau Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Umum

Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan.

BAB VI
KEPENGHUNIAN
Bagian Kesatu
Status Penghunian

Pasal 20

1. Unit hunian adalah Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Sarusunawa).
2. Pemilik Rusunawa adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka.
3. **Penerima aset kelola sementara** adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka.
4. Penghuni adalah Penyewa yang telah ditetapkan oleh Badan/Lembaga Pengelola dalam perjanjian yang disetujui.
5. Masyarakat penghuni adalah seluruh warga penghuni rusunawa menjadi anggota organisasi / paguyuban penghuni.
6. Pengelola adalah badan/lembaga yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati .

Bagian Kedua
Kelompok Sasaran dan Persyaratan Penghuni

Pasal 21

- (1) Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh, dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar.
- (2) Kelompok sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah warga negara Indonesia yang:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Badan/Lembaga Pengelola Rusunawa untuk menjadi calon penghuni rusunawa;
 - b. sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan.
 - c. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi Rusunawa.
 - d. bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib / ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.
- (3) Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Badan/Lembaga Pengelola Rusunawa.

- (4) Kriteria kelompok penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambah dengan ketetapan Badan/Lembaga Pengelola Rusunawa.

Bagian Ketiga

Pendaftaran dan Penetapan Calon Penghuni

Pasal 22

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan oleh badan/lembaga pengelola dengan mengisi formulir pendaftaran yang telah disiapkan badan/lembaga pengelola rusunawa.
- (2) Calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 23

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh badan/lembaga 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.

Bagian Keempat

Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 24

- (1) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf f 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.

- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kebutuhan badan/lembaga pengelola.

Bagian Kelima

Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Pasal 25

Penghuni berhak :

1. Menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
2. Menggunakan/memakai fasilitas barang dan benda bersama;
3. Mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;
4. Menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
5. Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, gas, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
6. Mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
7. Mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada badan/lembaga pengelola
8. Mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
9. Mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serbaguna bagi yang meninggal dunia;

10. Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
11. Menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
12. Mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
13. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran, evakuasi dan keadaan darurat lainnya;
14. Mendapat penjelasan tentang memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya;
15. Bagi penghuni yang cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus;
16. Mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi.

Pasal 26

Penghuni diwajibkan :

1. Membayar uang sewa dan jaminan sewa sebesar 3 bulan sewa dimuka, dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

2. Membayar rekening listrik, air bersih, dan rekeni sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satu hunian, benda serta fasilitas bersama dan sarana umum lainnya serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
4. Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan dan teratur;
5. Melaporkan bila melihat kejadian, kegagalan, prasarana, sarana dan utilitas bangunan rusu perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan per
6. Membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat penghuni;
7. Bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditet Pengelola;
8. Mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam baik kepada pengelola pada saat perjanjian berakhir;
9. Melaporkan tamu penghuni yang akan menginap Pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
10. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan secara berkala;
11. Membayar retribusi parkir bagi penghuni/tamu yang kendaraannya di area Rusunawa yang telah ditetapkan;
12. Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan bermasyarakat yang harmonis.

Pasal 27

Penghuni sarusunawa dilarang:

- 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, 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.

Pasal 28

Hak, kewajiban dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, 26 dan 27 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.

BAB VII

KEBIJAKAN PENETAPAN TARIF SEWA RUSUNAWA

Pasal 29

- (1). Perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya perawatan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi;
- (2). Kriteria penetapan tarif sewa harus terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah khususnya MBR dengan besaran tarif dibatasi setinggi-tingginya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni
- (3). Penghasilan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah berdasarkan upah minimum provinsi (UMP);
- (4). Tarif ditetapkan dengan mempertimbangkan mutu kualitas pelayanan, yaitu kelengkapan fasilitas prasarana, sarana, utilitas (PSU) dan luas tiap unit hunian;
- (5). Besarnya Tarif Sewa Rusunawa ditetapkan dengan Keputusan BUPATI berdasarkan persetujuan DPRD.

BAB VIII
SUMBER DAN PENGELOLAAN KEUANGAN RUSUNAWA
Bagian Kesatu
Sumber Keuangan

Pasal 30

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara yaitu Pemerintah Kota Kolaka.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rusunawa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedua

Hasil Sewa dan Pemanfaatannya

Pasal 31

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa sarusunawa fungsi hunian, ruang bukan hunian, dan denda.
- (2) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pengaturan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Badan Layanan Umum Daerah untuk Rusunawa yang dibangun di atas tanah milik negara atau badan lain bagi Rusunawa yang dibangun di atas tanah bukan milik negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Pasal 32

- (1) Hasil sewa sarusunawa dimanfaatkan untuk:
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan; dan
 - c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.

- (2) Pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh badan/lembaga pengelola dan diatur sesuai dengan peraturan yang ditetapkan.

BAB IX

TATA TERTIB HUNIAN

Pasal 33

Tata tertib hunian Rusunawa akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati

BAB X

SANKSI DAN KETENTUAN PIDANA

Bagian Kesatu

Sanksi

Pasal 34

- (1) Apabila penyewa melanggar ketentuan larangan dan kewajiban maka perjanjian sewa dapat dibatalkan secara sepihak dan uang jaminan penghuni menjadi hak pengelola;
- (2) Penyewa dalam tempo 1 (satu) bulan belum menghuni, uang jaminan dipotong oleh pengelola sebesar 20%;
- (3) Kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni;
- (4) Tidak membayar uang sewa unit hunian selama 1 bulan harus keluar;
- (5) Tidak membayar rekening listrik dan air bersih, sampai pada tanggal yang ditetapkan dilakukan pemutusan sementara oleh pengelola;

- (6) Bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat/melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya (sudah tidak termasuk kelompok sasaran Rusunawa);
- (7) Penghuni yang telah melanggar perjanjian sewa - menyewa dan tidak bersedia mengosongkan tempat hunian, pengelola dapat meminta bantuan Instansi yang berwenang

Bagian Kedua

Ketentuan Pidana

Pasal 35

- (1). Apabila penghuni dan atau penyewa dengan nyata-nyata tidak melaksanakan kewajibannya dan atau melakukan perbuatan yang merugikan pemilik asset atau lembaga pengelola Rusunawa serta tidak melaksanakan ketentuan yang terdapat di dalam Peraturan Daerah ini maka diancam dengan pidana kurungan paling lama 5 (lima) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali dari jumlah sewa yang tertunggak;
- (2). Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah pelanggaran.

BAB XI
PENYIDIKAN

Pasal 36

- (1). Pejabat Pegawai Negeri sipil tertentu dilingkungan Pemerintah/diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana Pelanggaran dalam Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
- (2). Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah:
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak Pidana di bidang Pelanggaran dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Pelanggaran Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak Pidana di bidang Pelanggaran Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lainnya berkenaan dengan tindak pidana Pelanggaran Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;

- f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana Pelanggaran Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
- g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dengan huruf e;
- h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana pelanggaran di bidang pengelolaan dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
- i. Menghentikan penyidikan
- j. Memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana pelanggaran pengelolaan dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa, menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan;
- l. Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati Kolaka.

Pasal 38

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kolaka

Ditetapkan di Kolaka

Pada tanggal 14 Oktober 2012

BUPATI KOLAKA

Ttd

H. BUHARI MATTA

Diundangkan di : Kolaka
Pada tanggal : 14 Oktober 2012

SEKRETARIS DAERAH


H. AHMAD SAFEL, SH, MH

Pembina Utama Muda Gol.IV/c
Nip.19590419 198607 1 001

Lembaran Daerah Kabupaten Kolaka Tahun 2012
Nomor : 12