



## **LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG**

**NOMOR : 14**

**TAHUN 2009**

### **PERATURAN DAERAH KOTA BITUNG NOMOR 14 TAHUN 2009**

#### **TENTANG**

#### **PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)**

#### **DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

#### **WALIKOTA BITUNG,**

- Menimbang :
- a. bahwa kebutuhan rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas manusia pada umumnya;
  - b. bahwa dengan pesatnya peningkatan penduduk di kawasan perkotaan khususnya Kota Bitung maka sangat diperlukan tersedianya fasilitas pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Bitung sebagai salah satu alternative 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 (Rusunawa) sebagaimana dimaksud pada huruf b telah terbangun dan perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) berhasil dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
  2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
  3. 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);
  4. 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 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
  6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
  7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

- . 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);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BITUNG  
dan  
WALIKOTA BITUNG**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA).

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan :

1. Daerah adalah Kota Bitung;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bitung;
3. Walikota adalah Walikota Bitung;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bitung;
5. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut RUSUNAWA adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan –satuan yang masing – masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, 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. Pengelola yang selanjutnya disebut Badan Pengelola adalah Instansi Pemerintah atau Badan Hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik Rusunawa untuk melaksanakan sebagai fungsi pengelolaan Rusunawa;

7. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas barang milik Negara/Daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang mengikuti kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa;
8. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun;
9. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Sarusunawa adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
10. 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;
11. Pengembangan adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, sarana dan prasarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pengembangan Rusunawa tetapi diperlukan sebagai bangunan dan lingkungan difungsikan;
12. Pendampingan adalah kegiatan yang dilakukan oleh penerima aset pengelola sementara kepada badan pengelola;

## **BAB II**

### **TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Tujuan, sebagai berikut :

1. Untuk memberikan pedoman agar dapat memenuhi tugas dan fungsi dalam melaksanakan pengelolaan RUSUNAWA;
2. Agar pengelolaan RUSUNAWA berjalan secara konsisten dan dapat terlaksana tepat kepada kelompok sasaran, sehingga pemeliharaan Aset dapat terlaksana dengan baik, layak huni dan berkelanjutan.

## **BAB III** **PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

### **Bagian Pertama** **Pengelolaan**

#### **Pasal 3**

Kegiatan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa meliputi :

- a. Administratif, 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;
- b. Melakukan pengamanan dan penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan dan lingkungan hunian Rusunawa dari hal – hal yang tidak diinginkan;
- c. Kebersihan, khususnya sampah dari unit hunian dan sampah lingkungan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS);
- d. Pemeliharaan lingkungan dan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar;
- e. Pemeliharaan hunian meliputi komponen - komponen bangunan yang ada pada unit hunian, blok bangunan sampai pada komponen yang ada pada lingkungan Rusunawa;
- f. Perbaikan meliputi kerusakan – kerusakan yang ada pada unit hunian, blok bangunan serta yang ada pada komponen lingkungan Rusunawa;
- g. Pembinaan terhadap penghuni RUSUNAWA.

### **Bagian kedua** **Lembaga**

#### **Pasal 4**

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

**Bagian Ketiga**  
**Tugas Pokok dan Fungsi Lembaga Pengelola Rusunawa**

**Pasal 5**

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/manajer badan pengelola;
3. Melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan penyediaan utilitas (listrik, dan air bersih);
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 Walikota secara periodik mengenai posisi keuangan, administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya;

**BAB IV**  
**STATUS PENGHUNIAN, PERSYARATAAN**  
**PENGHUNI/PENYEWA,**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PENGHUNI**

**Bagian Pertama**  
**Status Penghunian**

**Pasal 6**

1. Unit hunian : Satuan rumah susun sederhana sewa (Sarusunawa).
2. Pemilik Rusunawa : Pemerintah.

3. Penghuni : Penyewa yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola dalam perjanjian yang disetujui
4. Masyarakat penghuni : Seluruh warga penghuni rusunawa menjadi anggota organisasi / paguyuban penghuni.
5. Pengelola : Lembaga/badan yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota.

## **Bagian Kedua Persyaratan Penghuni/Penyewa**

### **Pasal 7**

- (1) Status :
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Belum memiliki rumah/Tempat tinggal dibuktikan surat keterangan dari Pemerintah setempat / Lurah;
  - c. Pekerja/pengusaha yang berpenghasilan tetap menengah kebawah atau masyarakat tertentu yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota;
- (2) Mengajukan permohonan tertulis kepada Lembaga Pengelola Rusunawa.
- (3) Sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan.
- (4) Bersedia mentaati dan memenuhi Tata Tertib / ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.

## **Bagian Ketiga Hak Penghuni**

### **Pasal 8**

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. Mendapat fasilitas air bersih, penerangan, dan jasa kebersihan;
6. Mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;

7. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
8. Mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi.

## **Bagian Keempat Kewajiban Penghuni**

### **Pasal 9**

Penghuni diwajibkan :

1. Membayar uang jaminan sebesar 3 bulan sewa dimuka, uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Membayar rekening listrik, air bersih, dan rekening lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapih dan teratur;
4. Memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas bersama sebaik-baiknya;
5. Melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
6. Membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
7. Bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh Pengelola;
8. Mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
9. Melaporkan tamu penghuni yang akan menginap, kepada Pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
10. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan Pengelola secara berkala
11. Membayar retribusi parkir bagi penghuni / tamu yang meletakkan kendaraannya di area Rusunawa yang telah ditetapkan;
12. Menciptakan lingkungan kehidupan yang harmonis.

## **Bagian Kelima Tarif Sewa**

### **Pasal 10**

Besarnya Tarif Sewa Rusunawa akan ditetapkan dengan Keputusan Walikota berdasarkan persetujuan DPRD.



**BAB V**  
**TATA TERTIB HUNIAN**  
**Pasal 11**

Tata tertib hunian Rusunawa akan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**BAB VI**  
**SANKSI DAN KETENTUAN PIDANA**  
**Bagian Pertama**  
**Sanksi**

**Pasal 12**

- (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 13**

- (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 pada ayat (1) adalah pelanggaran.

## **BAB VII PENYIDIKAN**

### **Pasal 14 Penyidikan**

- (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.

### **Pasal 15**

Hal hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

### **Pasal 16**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bitung.

Ditetapkan di : Bitung  
Pada tanggal : 11 Desember 2009

**WALIKOTA BITUNG,**

TTD + CAP

**HANNY SONDAKH**

Diundangkan di Bitung  
Pada tanggal 14 Desember 2009

**SEKRETARIS DAERAH KOTA BITUNG,**

TTD

**M. J. LOMBAN, SE. M.Si**

**LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG TAHUN 2009 NOMOR 14**