



SALINAN

LEMBARAN DAERAH KOTA BIMA

NOMOR : 165

TAHUN 2015

SERI :

WALIKOTA BIMA

PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN DAERAH KOTA BIMA

NOMOR 5 TAHUN 2015

T E N T A N G

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BIMA,

- 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 dimasa yang akan datang;
 - b. bahwa dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan dalam rangka penataan Kota Bima serta pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Bima yang terbatas, maka dibangunlah Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan pada poin a dan b, maka dipandang perlu untuk membentuk Peraturan Daerah Kota Bima tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
-

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kota Bima di Provinsi Nusa Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4188);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
 4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 7. 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);
 8. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5494);
 9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan 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);
 10. Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
 11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan
-

- Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4235);
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3573);
 13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7576);
 14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 783 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
 15. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
 17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
 18. Peraturan Pemerintah Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
 19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD.;
 20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
 21. Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 5 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bima tahun 2014 Nomor 150).
 22. Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 6. Tahun 2014. tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran
-

Daerah Kota Bima tahun 2014 Nomor 151, Tambahan
Lembaran Daerah Kota Bima Nomor 131).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BIMA

DAN

WALIKOTA BIMA

M E M U T U S K A N

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BIMA TENTANG PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bima ;
 2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bima;
 3. Walikota adalah walikota Bima;
 4. 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 horizontal 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 dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
 5. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut Sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang diperuntukkan bagi keluarga kecil.
 6. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik Daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan
-

- rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pemindah tanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunawa.
7. Pengelola adalah Badan Pengelola yang dibentuk oleh Pemerintah Kota.
 8. Pemilik Rusunawa adalah Pemerintah Kota.
 9. Penghuni adalah penduduk Kota yang berdomisili di Kota Bima minimal 2 (dua) tahun dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota yang masuk dalam Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
 10. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat berpenghasilan paling rendah perbulan Rp 493.000,-(empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sampai dengan Rp 1.330.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).
 11. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
 12. 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.
 13. Tarif sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
 14. Relokasi adalah salah satu alternatif untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya digunakan untuk pembangunan rusunawa untuk menata kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat yang baru.

BAB II
ASAS, TUJUAN, SASARAN DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Asas

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa berasaskan :

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Pengelolaan 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 Ketiga

Sasaran

Pasal 4

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

- a.** masyarakat Kota Bima yang berpenghasilan rendah (Non PNS) yang berdomisili di Kota Bima dan belum memiliki tempat tinggal tetap;
- b.** masyarakat yang tempat tinggalnya direlokasi untuk pembangunan rusunawa.

Bagian Ketiga

Ruang Lingkup

Pasal 5

Ruang lingkup pengelolaan rusunawa meliputi:

- a.** pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan
-

- ruang dan bangunan;
- b. kepemilikan dan wewenang pengelolaan rusunawa;
 - c. kepenghunian yang mencakup kriteria calon penghuni, kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak dan kewajiban serta larangan penghuni;
 - d. batas waktu hunian dan perpanjangan;
 - e. tarif sewa dan jumlah unit hunian rusunawa;
 - f. tata cara pengurangan dan keringanan sewa rusunawa;
 - g. hak dan kewajiban serta larangan;

BAB III
PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA
Bagian Pertama
Umum

Pasal 6

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan:

- a. Pemanfaatan ruang hunian
- b. Pemanfaatan ruang bukan hunian.

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada pasal 6 huruf a dan huruf b mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- (3) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari perniagaan/perbelanjaan; pelayanan umum dan pemerintahan; pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau, parkir.
- (4) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari jaringan listrik, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1
Ruang Hunian

Pasal 8

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen
-

- sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada 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;
 - 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.

Paragraf 2 Ruang Bukan Hunian

Pasal 9

Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b 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.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 10

- (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 dimanfaatkan 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 ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

BAB IV KEPEMILIKAN DAN WEWENANG

Bagian Pertama Kepemilikan

Pasal 11

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

Bagian Kedua Wewenang

Pasal 12

Wewenang dan tanggung jawab untuk mengelola rumah susun sederhana sewa dilaksanakan oleh Badan Pengelola.

BAB V PENGHUNIAN

Bagian Pertama Kriteria Calon Penghuni

Pasal 13

Kriteria bagi calon penghuni rusunawa adalah sebagai berikut:

- a. penduduk kota diutamakan yang berdomisili di Kota Bima yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. memiliki pekerjaan baik bekerja disektor formal maupun informal;
 - c. masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang berpenghasilan perbulan Rp.493.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sampai dengan Rp.1.330.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);
-

- d. sudah berkeluarga/menikah yang dibuktikan dengan surat nikah; dan
- e. belum memiliki rumah tinggal tetap.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1

Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 14

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pengelola 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 RT, RW, 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 RT, RW, 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 RT, RW, Lurah dan Camat.
- (2) Bentuk dan format permohonan dan Surat Pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Paragraf 2

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 15

- (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 Walikota.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur Dinas Pekerjaan Umum, Pertambangan dan Energi, unsur Dinas Sosial, Tenaga Kerja dan Transmigrasi, unsur Bappeda, dan unsur Polres Bima Kota.
- (3) Penentuan hunian akan dilakukan melalui pengundian secara terbuka dihadapan calon penghuni yang dinyatakan lulus verifikasi dan evaluasi oleh Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 16

- (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
- (3) Materi muatan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kebutuhan Badan Pengelola dan penghuni Rusunawa.
- (4) Bentuk dan format Surat Perjanjian Sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (5) Bentuk dan format Berita Acara Serah Terima Hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB VI BATAS WAKTU PENGHUNIAN DAN PERPANJANGAN

Bagian Pertama Batas Waktu Hunian

Pasal 17

- (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 18

- (1) Batas waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada pasal 17 ayat
-

- (1) dan (2) dikecualikan bagi penghuni yang direlokasi tempat tinggalnya untuk pembangunan rusunawa.
- (2) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. penghuni yang direlokasi menempati bangunan rusunawa dengan tetap membayar retribusi;
 - b. batas waktu perpanjangan hanya berlaku terhadap penghuni Pertama;
 - c. terhadap anak dan keturunannya berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 17.

BAB VII TARIF SEWA

Pasal 19

- (1) Besaran tarif sewa Rusunawa diatur dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi Jasa Usaha.
- (2) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk biaya listrik, pemakaian air, retribusi pelayanan persampahan dan parkir.
- (3) Perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi.

Pasal 20

- (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.

BAB VIII HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN PENGHUNI

Paragraf 1 Hak Penghuni

Pasal 21

- (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 badan pengelola;
 - d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - e. mempunyai sarana sosial;
 - f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna 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
 - l. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas 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 di area rusunawa.

Paragraf 2 Kewajiban Penghuni

Pasal 22

Penghuni rusunawa 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 di rusunawa;
 - 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.

Paragraf 3
Larangan Penghuni
Pasal 23

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 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 mmelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan 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 IX
HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN BADAN PENGELOLA

Paragraf 1
Hak Badan Pengelola

Pasal 24

(1) Badan pengelola rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
 - b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni melakukan hal-hal yang tidak sesuai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan 23;
 - c. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih, sampah, listrik, 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. membuat perjanjian sewa menyewa pengelolaan dengan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa;
 - f. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
 - g. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.
- (2) Selain hak-hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan pengelola rusunawa dapat melakukan penerapan sanksi kepada penghuni rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 23 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 badan pengelola dengan cara persuasif.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni.
- (5) Pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni.
- (6) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan sepihak oleh badan pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni.
- (7) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5) dan (6) ditetapkan oleh badan pengelola.
- (8) Pelaksanaan jenis sanksi sebagaimana dimaksud ayat (2) bersifat alternatif sesuai pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2

Kewajiban Badan Pengelola

Pasal 25

Badan pengelola rusunawa berkewajiban untuk:

- a. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
 - b. melakukan pemeriksaan bersama instansi 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 regular 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 putus perjanjian sewa menyewa antara badan pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- k. secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- n. secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
- 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 penerima kelola asset sementara.

Paragraf 3 Larangan Badan Pengelola

Pasal 26

Badan pengelola rusunawa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak;
- b. memutus 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 negara atau penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa;
- f. mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- g. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusunawa di dalam atau diluar hunian dan lingkungan rusunawa.

BAB X

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 27

- (1) Pemerintah Kota 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 Badan Pengelola.
- (4) Pelaksanaan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Badan Pengelola serta penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.

BAB XI SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 28

Penghuni Rusunawa dapat dikenakan sanksi administrasi apabila melanggar Perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Peraturan Daerah ini.

Pasal 29

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

- a. melanggar tata tertib yang ditetapkan dengan Badan Pengelola ;
- 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 30

- (1) Sanksi tindakan dapat dikenakan pada penghuni berupa pemutusan aliran listrik dan air bersih, apabila terlambat membayar uang sewa lebih dari tanggal 10 (sepuluh) 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) pada bulan bersangkutan.

Pasal 31

- (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.

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 32

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana Pelanggaran dalam Penghunian Rusunawa.
 - (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 barang 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 dipertanggungjawabkan.
-

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 XIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 33

- (1) Setiap orang yang :
- a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan Rusunawa;
 - b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan Rusunawa;
 - c. mengubah fungsi dan pemanfaatan Sarusunawa; atau
 - d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pengelolaan rusunawa; dipidana berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal perbuatan mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 34

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan hak sewa Rumah Susun Sederhana Sewa kepada pihak lain, dipidana berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 35

Setiap orang yang menghalang-halangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun dipidana berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 36

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Pasal 34 dan Pasal 35 adalah pelanggaran.

BAB XIV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Raba - Bima
pada tanggal 18 Juni 2015

WALIKOTA BIMA,

ttd.

M.QURAIH ABIDIN

Diundangkan di Raba - Bima
pada tanggal 19 Juni 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA BIMA,

ttd.

MUHAMAD RUM

LEMBARAN DAERAH KOTA BIMA TAHUN 2015 NOMOR 165

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BIMA, PROVINSI NUSA
TENGGARA BARAT: (49/2015)

