



SALINAN

BUPATI PURBALINGGA
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PURBALINGGA

NOMOR 15 TAHUN 2025

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURBALINGGA,

- Menimbang : a. bahwa pembangunan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Purbalingga dilakukan untuk menjamin pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga terwujud kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa agar program kegiatan pembangunan rumah susun sederhana sewa dapat berhasil guna dan berdaya guna serta mencapai sasaran dan tujuan yang ditetapkan perlu melakukan pengelolaan, maka perlu mengatur Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rusunawa;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Bupati adalah Bupati Purbalingga.
2. Daerah adalah Kabupaten Purbalingga.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

4. Dinas adalah Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Purbalingga.
5. Rumah Susun 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 dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
6. 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 dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
7. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah berupa Rusunawa beserta prasarana sarana dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional pemeliharaan dan perawatan.
8. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik Negara/Daerah berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pengelola adalah Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pengelolaan Rusunawa.
10. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
11. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang melakukan perjanjian sewa Satuan Rusunawa dengan pengelola.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk menyewa rumah.
13. Besaran Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Satuan Rusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu berdasarkan aturan yang telah ditetapkan.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah:
 - a. sebagai pedoman Pemerintah Daerah dalam pengelolaan Rusunawa beserta prasarana sarana dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan dan fungsi rumah susun.

- b. sebagai pedoman Pemerintah Daerah dalam pemanfaatan dan pendayagunaan barang milik Daerah berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah:
- a. menjamin terwujudnya Rusunawa 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 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.

Pasal 3

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. penghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta kewajiban, hak dan larangan penghuni;
- c. pengembangan bangunan Rusunawa.

BAB II PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Lingkup Pemanfaatan Fisik

Pasal 4

- (1) Lingkup pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa meliputi kegiatan:
- a. pemanfaatan ruang hunian; dan
 - b. pemanfaatan ruang bukan hunian.

- (2) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan:
 - a. pemeliharaan;
 - b. perawatan; dan
 - c. peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari:
 - a. jalan;
 - b. tangga;
 - c. selasar;
 - d. drainase;
 - e. persampahan; dan
 - f. air bersih.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari sarana:
 - a. peribadatan; dan
 - b. olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari:
 - a. jaringan listrik;
 - b. air bersih; dan
 - c. perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1 Ruang Hunian

Pasal 5

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a wajib memperhatikan hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan peletakan atau bentuk elemen Rusunawa hanya dapat dilakukan oleh Pengelola;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a yaitu komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk di antaranya atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, *balustrade*, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam Rusunawa 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 serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2 Ruang Bukan Hunian

Pasal 6

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b wajib memperhatikan 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 dialihfungsikan untuk kegiatan lain;

- b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya dapat dilakukan melalui perjanjian sewa menyewa dengan Pengelola;
 - 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 kegiatan ekonomi dan/atau sosial sesuai ketentuan Pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, MCK, ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lanjut usia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Pengelola.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh Penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa memperhatikan hal sebagai berikut:
- a. Pemanfaatan bagian atap harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan Rusunawa;
 - b. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi dan dinding bagian dalam ruang bawah tangga 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 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 pengelola dengan Penghuni sesuai perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat Pemeliharaan

Pasal 8

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa dilakukan untuk menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarananya agar tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola yang meliputi:
- a. prasarana;
 - b. sarana; dan
 - c. utilitas.

Bagian Kelima
Perawatan

Pasal 9

- (1) Perawatan bangunan Rusunawa merupakan kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala; dan
 - c. perawatan insidental/perawatan darurat.
- (3) Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa
- (4) Dalam hal ditemukan kerusakan pada bangunan Rusunawa, Pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (5) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.

Bagian Keenam
Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 10

Pengelola melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai kebutuhan.

BAB III
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 11

Sasaran Penghuni Rusunawa yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Penduduk Daerah apabila daftar tunggu melebihi jumlah satuan Rusunawa;
- c. MBR;
- d. belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Pemerintah Desa/Kelurahan;
- e. sudah atau pernah berkeluarga;
- f. individu/keluarga yang belum pernah mendapatkan sanksi pembatalan penghunian dari Pengelola Rusunawa.

Pasal 12

- (1) Penghuni Rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai Penghuni Rusunawa.
- (2) Pelepasan hak sebagai Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Pengelola.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 13

Calon Penghuni yang akan mendaftarkan sebagai Penghuni Rusunawa harus mengajukan permohonan pendaftaran secara tertulis kepada Kepala Dinas, dilampiri persyaratan sebagai berikut:

- a. foto kopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
- b. foto kopi Kartu Keluarga pemohon;
- c. foto kopi Surat Nikah/Akta Perceraian;
- d. surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- e. foto berwarna suami dan istri terbaru ukuran 4 x 6 masing-masing 3 (tiga) lembar
- f. surat keterangan belum memiliki rumah bermeterai dari Desa/Kelurahan yang diketahui Kepala Desa atau Lurah;
- g. slip gaji yang disahkan oleh pimpinan tempat pemohon bekerja bagi yang pekerjaannya terikat oleh instansi/perusahaan;
- h. surat pernyataan penghasilan bermeterai yang diketahui Desa/Kelurahan bagi pemohon yang pekerjaannya tidak terikat oleh instansi/perusahaan antara lain wiraswasta, pedagang, usaha jasa;
- i. surat Pernyataan tidak memiliki kendaraan Roda 4 (empat);
- j. surat Pernyataan tidak akan memindahtangankan kepada orang lain ;
- k. surat Pernyataan sanggup membayar Retribusi pemakaian Rusunawa sesuai dengan ketentuan;
- l. surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib.

Paragraf 2
Penetapan Calon Penghuni

Pasal 14

- (1) Berdasarkan permohonan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Pengelola melakukan penelitian kelayakan dan peninjauan kepada bakal calon penghuni untuk:
 - a. menyeleksi bakal calon Penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
 - b. mengutamakan bakal calon penghuni yang ber-KTP Daerah dan telah memenuhi persyaratan apabila daftar tunggu melebihi jumlah satuan Rusunawa;
 - c. menetapkan calon Penghuni dan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
 - d. mengumumkan dan memanggil calon Penghuni;
 - e. mengumumkan daftar bakal calon Penghuni yang tidak lolos seleksi;
 - f. meminta calon Penghuni untuk mengisi surat pernyataan mematuhi tata tertib penghunian; dan
 - g. membacakan dan memberitahukan kewajiban dan hak penghuni kepada calon Penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- (2) Bakal calon Penghuni Rusunawa yang memenuhi syarat sebagai calon Penghuni ditetapkan sebagai Penghuni Rusunawa dengan Keputusan Kepala Dinas sebagai Pengelola.

- (3) Apabila Rusunawa yang tersedia kurang dari jumlah calon penghuni, maka prioritas berdasarkan urutan pengajuan permohonan yang memenuhi syarat sebagai calon Penghuni yang diterima.

Paragraf 3
Jangka Waktu Berlakunya Sewa

Pasal 15

- (1) Penghuni melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Pengelola;
- (2) Jangka waktu sewa pemakaian Rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun, dan dapat di perbarui paling lama 1 (satu) kali masa berlaku rekomendasi atau total masa pemanfaatan selama 6 (enam) tahun.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 16

- (1) Perjanjian sewa menyewa Rusunawa ditandatangani oleh Penghuni dan Pengelola, minimal memuat:
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. besaran sewa;
 - d. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - e. kewajiban, hak, dan larangan para pihak;
 - f. denda;
 - g. sanksi atas pelanggaran; dan
 - h. penyelesaian perselisihan.
- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersiapkan oleh Pengelola.

Bagian Keempat
Kewajiban, Hak, dan Larangan Penghuni

Paragraf 1
Kewajiban Penghuni

Pasal 17

- (1) Penghuni Rusunawa wajib:
 - a. membayar retribusi bulanan dan jaminan uang retribusi sebanyak 2 (dua) kali retribusi bulanan;
 - b. membayar denda apabila terlambat membayar sewa bulanan senilai 10% (sepuluh persen) dari pokok retribusi;
 - c. membayar iuran air dan iuran sampah;
 - d. menaati peraturan, tata tertib, serta menjaga ketertiban lingkungan;
 - e. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan Pengelola;
 - f. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaannya;
 - g. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
 - h. melaporkan pada pihak Pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;

- i. membayar ganti rugi atas setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian Penghuni;
 - j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
 - k. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan;
 - l. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh Pengelola secara berkala;
 - m. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir.
- (2) Penghuni Rusunawa yang melanggar salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. pengenaan denda;
 - d. pembongkaran; dan/atau
 - e. pemutusan perjanjian sewa menyewa.
 - (3) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, dilakukan oleh pengelola dengan cara persuasif, paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu masing-masing paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
 - (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh Penghuni.
 - (5) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 (1) huruf e dilakukan sepihak oleh Pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni, apabila penghuni Rusunawa tidak melaksanakan teguran tertulis dari pengelola.
 - (7) Denda, pembongkaran, dan/atau pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan/atau ayat (5) ditetapkan oleh Pengelola.

Paragraf 2 Hak Penghuni

Pasal 18

Penghuni Rusunawa berhak:

- a. mendapatkan layanan air bersih, listrik, sampah, pembuangan air kotor;
- b. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh Penghuni;
- c. memanfaatkan prasarana dan sarana umum dalam lingkungan Rusunawa antara lain:
 1. taman;
 2. aula; dan
 3. jalan lingkungan.
- d. mendapat ketenteraman dan privasi terhadap gangguan fisik;
- e. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha skala kecil yang tidak mengganggu keamanan dan ketertiban lingkungan Rusunawa;
- f. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;

- g. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari pengelola;
- h. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya;
- i. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai fungsi; dan
- j. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada Pengelola.

Pasal 19

- (1) Penghuni yang memiliki cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (2) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa penempatan ruang hunian pada Rusunawa.

Paragraf 3 Larangan Penghuni

Pasal 20

- (1) Penghuni Rusunawa dilarang:
 - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
 - b. menyewa lebih dari 1 (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. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa;
 - g. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan;
 - h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang yang bertentangan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - i. melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang, mengganggu keamanan,eliharaan yang kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
 - j. berjudi, menjual dan/atau memakai narkoba, menjual dan/atau mengonsumsi minuman beralkohol, dan berbuat maksiat;
 - k. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
 - l. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
 - m. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/Water Closed (WC) yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
 - n. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain; dan
 - o. menelantarkan Rusunawa selama 3 (tiga) bulan tanpa izin.
- (2) Penghuni Rusunawa yang melanggar salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. pengenaan denda;
 - d. pembongkaran; dan/atau
 - e. pemutusan perjanjian sewa menyewa.

- (3) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, dilakukan oleh Pengelola dengan cara persuasif, paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu masing-masing paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh Penghuni.
- (5) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 (1) huruf e dilakukan sepihak oleh Pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni, apabila penghuni Rusunawa tidak melaksanakan teguran tertulis dari Pengelola.
- (7) Denda, pembongkaran, dan/atau pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) ditetapkan oleh Pengelola.

BAB IV ADMINISTRASI KEUANGAN

Bagian Kesatu Sumber Penerimaan

Pasal 21

- (1) Sumber penerimaan dari pengelolaan Rusunawa terdiri dari:
 - a. retribusi hunian;
 - b. sewa bukan hunian; dan
 - c. biaya denda.
- (2) Sewa bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu:
 - a. penyewaan ruang serbaguna untuk kepentingan komersial; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rusunawa.

Bagian Kedua Uang Jaminan

Pasal 22

- (1) Uang jaminan dari penghuni sejumlah 2 (dua) bulan sewa yang digunakan sebagai jaminan apabila penghuni Rusunawa meninggalkan tunggakan sewa, iuran air dan sampah, dan/atau denda yang belum dibayar.
- (2) Penerimaan uang jaminan disimpan dalam rekening bank yang ditunjuk dan dapat diambil sewaktu-waktu, apabila Penghuni mengundurkan diri/habis kontrak.
- (3) Uang jaminan dapat diambil oleh Penghuni, apabila masa berlaku kontrak telah berakhir dan tidak meninggalkan biaya sewa, iuran, dan/atau denda yang belum terbayar.
- (4) Pengambilan uang jaminan melalui pengelola paling cepat 1 (satu) bulan setelah kontrak berakhir.

Bagian Ketiga
Hasil Penerimaan

Pasal 23

- (1) Seluruh hasil penerimaan pengelolaan Rusunawa disetor ke Kas Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil Penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipergunakan seluruhnya untuk kegiatan pengelolaan Rusunawa.
- (3) Dinas menyusun perencanaan penerimaan dan belanja dalam pengelolaan Rusunawa setiap tahun sebagai bahan penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Bagian Keempat
Pelaporan

Pasal 24

Dinas melaporkan pengelolaan Rusunawa kepada Bupati 1 (satu) kali dalam satu tahun dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah dan Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah.

Bagian Kelima
Sanksi Administrasi

Pasal 25

- (1) Setiap penghuni Rusunawa yang melanggar ketentuan akan diberikan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penyegelan; dan/atau
 - c. pencabutan rekomendasi.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 10 (sepuluh) hari kalender.
- (3) Fasilitas rusunawa dilakukan penyegelan dalam hal penghuni rusunawa tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Jangka waktu penyegelan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku selama 7 (tujuh) hari terhitung sejak dilakukannya penyegelan.
- (5) Pada saat dilaksanakan penyegelan fasilitas rusunawa, penghuni tidak dapat memanfaatkan fasilitas rusunawa.
- (6) Fasilitas rusunawa yang telah dilakukan penyegelan dapat dimanfaatkan kembali dalam penghuni telah mengindahkan peringatan dengan melakukan perbaikan dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.
- (7) Dalam hal penghuni tidak menindaklanjuti penyegelan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka pemanfaatan fasilitas Rusunawa dicabut.

BAB V
KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 26

Bupati menunjuk Dinas sebagai Pengelola Rusunawa.

Bagian Kedua
Tugas Pengelola Rusunawa

Pasal 27

Pengelola Rusunawa bertugas melakukan pengelolaan Rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan Rusunawa.

Bagian Ketiga
Tanggung Jawab dan Hak Pengelola Rusunawa

Paragraf 1
Tanggung Jawab Pengelola

Pasal 28

Pengelola rusunawa bertanggung jawab:

- a. menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan penghuni;
- b. melakukan pemeriksaan bersama Perangkat Daerah terkait agar bangunan Rusunawa layak huni;
- c. menyediakan sarana hunian Rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- d. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- f. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
- g. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada Penghuni;
- h. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati Penghuni;
- i. mengembalikan uang jaminan dari Penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara Pengelola dan Penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh Penghuni;
- k. memantau fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara rutin paling lama 6 (enam) bulan sekali;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa Rusunawa;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk kewajiban, hak, dan larangan;

- n. memeriksa kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai perjanjian sewa yang telah ditandatangani secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali;
- o. menjaga, merawat, dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- p. membuat laporan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada Bupati.

Paragraf 2
Hak Pengelola

Pasal 29

Pengelola Rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon Penghuni;
- b. memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila Penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
- c. menarik retribusi dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih dan sampah 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 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; dan
- g. menerapkan sanksi administratif kepada Penghuni yang melanggar tata tertib penghunian.

BAB VI
PENGEMBANGAN BANGUNAN

Bagian Kesatu
Penambahan Bangunan

Pasal 30

Pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana yang belum tersedia, belum terbangun dan/atau masih ada permintaan/kebutuhan dan apabila masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan Penghuni.

Bagian Kedua
Penambahan Komponen Bangunan

Pasal 31

- (1) Pengelola dapat melakukan penambahan komponen bangunan Rusunawa untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan Rusunawa yang ada.
- (2) Penambahan komponen bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila komponen bangunan Rusunawa tersebut tidak ada dalam perencanaan pembangunan dan diperlukan setelah bangunan Rusunawa difungsikan.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

Penghuni Rusunawa yang sudah ada dan belum melakukan perjanjian sewa wajib membuat perjanjian sewa dengan Pengelola sesuai ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purbalingga
pada tanggal 2 Januari 2025
BUPATI PURBALINGGA,

Ttd

DYAH HAYUNING PRATIWI

Diundangkan di Purbalingga
pada tanggal 2 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURBALINGGA,

Ttd

HERNI SULASTI

BERITA DAERAH KABUPATEN PURBALINGGA TAHUN 2025 NOMOR 15

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



Ditandatangani secara
elektronik oleh:

SOLIKHUN, S.H., M.H
Pembina Tingkat I
NIP.19730310 199903 1 007

Catatan :

- UU ITE No 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 : *"Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah."*
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang telah diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BSrE), Badan Siber dan Sandi Negara.

