



WALIKOTA BITUNG
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN WALIKOTA BITUNG
NOMOR 14 TAHUN 2015

TENTANG

TATA CARA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BITUNG,

- Menimbang : a. bahwa agar fasilitas rumah susun sederhana sewa yang sudah terbangun dapat berdaya guna dan berhasil guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya, perlu dikelola dengan baik dan sesuai ketentuan;
- b. bahwa agar pengelolaan Rusunawa berjalan konsisten dan dapat terlaksana kepada kelompok sasaran yang tepat serta pemeliharaan aset dapat terlaksana dengan baik, layak huni dan berkelanjutan, perlu diatur tata cara pengelolaannya;
- c. berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);

5. 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 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
7. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa;
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa yang dibiayai APBN dan APBD;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
11. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 14 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 14);
12. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pendirian Perusahaan Daerah Bangun Bitung (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2010 Nomor 3);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Bitung.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Bitung.
3. Walikota adalah Walikota Bitung.

4. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas Barang Milik Negara/Daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.
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 horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan sistem sewa dan digunakan secara terpisah untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
6. Rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Kota adalah Rusunawa yang dikelola dengan Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara maupun Anggaran Pendapatan dan Belanja Kota Bitung.
7. Penghuni adalah warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan Badan Pengelola.
8. Tarif sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa hunian dan/atau bukan hunian satuan rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
9. Pemeliharaan adalah menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar rusunawa tetap laik fungsi.
10. Tarif sewa dasar adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan biaya perawatan dan operasional setiap bulan dibagi jumlah sarana.
11. Tarif sewa sosial adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya sewa tiap bulan dibagi jumlah sarana.
12. Tarif komersial adalah tarif yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan yang dipertimbangkan nilai operasi selama nilai ekonomis berguna dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan dibagi jumlah sarana.
13. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan dalam bentuk sewa, pinjam pakai dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Tata cara Pengelolaan Rusunawa adalah untuk memberikan acuan dalam mengelola rusunawa, agar dilaksanakan seoptimal mungkin untuk dapat lebih berdaya guna dan berhasil guna.
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk :
 - a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat dan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang;
 - c. memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat; dan
 - d. menunjang pelaksanaan program pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

BAB III UMUM

Pasal 3

Pengelolaan rusunawa dilakukan secara optimal dan efisien.

Pasal 4

- (1) Rusunawa tidak boleh dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dalam bentuk dan cara apapun.
- (2) Penghuni rusunawa, dilarang mengubah dan/atau menambah bentuk fisik rusunawa yang dihuni.

BAB IV PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (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

Paragraf 1
Ruang Hunian

Pasal 6

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa 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, 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 (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, wajib memperhatikan hal-hal meliputi :
 - 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 lainnya;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukan 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 ketetapan Badan 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 dengan Peraturan Badan Pengelola.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal meliputi :
- 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 hunian untuk perempuan; dan
 - 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 Badan 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 Pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa.

BAB V

PEMELIHARAAN, PERAWATAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu Pemeliharaan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta sarana dan prasarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan bangunan diatur oleh Badan Pengelola.

Bagian Kedua Perawatan

Pasal 10

- (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 baik 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 Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka Badan 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 Pengelola dilaporkan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat.

Bagian Ketiga
Peningkatan Kualitas
Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 11

Badan Pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.

BAB VI
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 12

- (1) Sasaran penghuni Rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari pegawai negeri sipil, TNI/POLRI, pekerja/buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah serta mahasiswa/pelajar.
- (2) Sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia yang :
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Badan Pengelola untuk menjadi calon penghuni Rusunawa;
 - b. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh Badan Pengelola; dan
 - c. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi rusunawa.
- (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 Pengelola.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 13

- (1) Pendaftaran calon penghuni dilakukan oleh Badan Pengelola dengan mempersiapkan :
 - a. formulir pendaftaran; dan
 - b. tatacara pendaftaran calon penghuni.
- (2) Calon penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pengelola.

Paragraf 2
Penetapan Calon Penghuni

Pasal 14

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh Badan Pengelola dengan tatacara meliputi :

- 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 administratif;
- d. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
- e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
- f. membaca dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni sebelum menandatangani perjanjian sewa-menyewa;
- g. menyampaikan surat pengantar dari Badan Pengelola untuk disampaikan kepada ketua 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 penghuni kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.

Paragraf 3
Perjanjian Sewa-Menyewa

Pasal 15

- (1) Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf f meliputi :
 - a. identitas kedua belah pihak;
 - b. waktu terjadi kesepakatan;
 - c. membuat ketentuan umum dan peraturan yang ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. keadaan di luar kemampuan (*force majeure*); dan
 - g. sanksi atas pelanggaran.
- (2) Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kebutuhan Badan Pengelola.

Paragraf 4
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Pasal 16

- (1) Penghuni Rusunawa berhak :
 - a. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
 - b. mendapatkan layanan listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan 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 Badan 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 pendampingan mengenai penghunian dari Badan Pengelola;
 - l. mendapat penjelasan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evaluasi pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air dan listrik; dan
 - m. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai 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.

Pasal 17

Penghuni rusunawa berkewajiban untuk :

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan Badan 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 pemakaian sarana air bersih dan listrik;
- f. membayar uang sewa;
- g. membayar sumbangan pemeliharaan 3 (tiga) kali besaran biaya sewa bulanan;

- h. melaporkan pada Badan Pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- i. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- j. mengosongkan ruangan hunian pada saat perjanjian sewa-menyewa berakhir;
- k. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- l. mengikuti bimbingan yang dilaksanakan oleh Badan Pengelola secara berkala; dan
- m. memarkir dan menempatkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 18

Penghuni Rusunawa di larang :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan, dan ketertiban lingkungan;
- h. melakukan kegiatan/organisasi terlarang yang bertentangan dengan ketentuan;
- 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 lainnya;
- l. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa; dan
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 19

Hak, kewajiban dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 18, wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.

BAB VII
ADMINISTRASI KEUANGAN DAN PEMASARAN

Bagian Kesatu
Sumber Keuangan

Pasal 20

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan Rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa Rusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, penyertaan modal, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset.
- (3) Usaha lain yang sah, antara lain :
 - a. penyewaan ruang serba guna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rusunawa.
- (4) Penyertaan modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari Pemerintah Kota.

Bagian Kedua
Besaran Tarif Sewa

Pasal 21

Besaran tarif sewa Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal meliputi :

- a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli penghuni dan dibatasi setinggi-tingginya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni;
- b. perhitungan besaran tarif disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi; dan
- c. dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, Badan Pengelola dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Hasil Sewa

Pasal 22

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa Rusunawa fungsi hunian, ruang bukan hunian dan denda.
- (2) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil sewa Rusunawa 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 biaya operasional rusunawa;
- (4) pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh badan pengelola.

BAB VIII KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu Badan Pengelola

Pasal 23

- (1) Pembentukan Badan Pengelola Rusunawa difasilitasi oleh Pemerintah Kota.
- (2) Badan Pengelola ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (3) Walikota bertanggungjawab atas pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rusunawa yang didelegasikannya kepada Badan Pengelola.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi Badan Pengelola

Pasal 24

Badan Pengelola mempunyai tugas dan fungsi, meliputi :

- a. menyusun program dan perencanaan yang mencakup operasional dan teknis sebagai rujukan dalam melaksanakan tugas;
- b. menyusun anggaran untuk kegiatan pengelolaan yang diusulkan melalui Kepala Badan Pengelola;
- c. melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, penyempurnaan dan penyediaan utilitas (listrik dan air bersih);
- d. melaksanakan kegiatan rutin perawatan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan;
- e. melaksanakan kegiatan penyewaan, penanganan pelanggan, pembinaan penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan;
- f. melaksanakan kegiatan administrasi penghunian/ penyewaan dan menerima uang sewa serta penyeterannya sesuai ketentuan yang berlaku;
- g. melaksanakan pemasaran dan promosi untuk tercapainya tingkat hunian Rusunawa;
- h. melaksanakan pembinaan Sumber Daya Manusia dalam lingkup tugas tanggungjawabnya; dan
- i. melaporkan kepada Walikota secara periodik mengenai posisi keuangan, administrasi dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya.

Bagian Ketiga
Hak, Kewajiban dan Larangan Badan Pengelola

Pasal 25

- (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;
 - c. menarik uang sewa dan iuran lainnya 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 dan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa;
 - f. melaksanakan pengaturan dan penerbitan administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghunian; 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 melalui :
 - a. teguran secara lisan;
 - b. teguran secara tertulis;
 - c. denda;
 - d. pembongkaran; atau
 - e. pemutusan perjanjian sewa-menyewa.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni.
- (4) Pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d, berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni.
- (5) Pemutusan perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, dilakukan sepihak oleh Badan Pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni.

Pasal 26

Badan Pengelola rusunawa berkewajiban untuk :

- a. membuat surat pernyataan yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa;
- b. membuat perjanjian sewa-menyewa dengan calon penghuni;

- c. melakukan pemeriksaan bersama instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan Rusunawa layak huni;
- d. menyediakan sarana hunian Rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- e. melakukan perawatan, pemeliharaan dan perbaikan secara teratur;
- f. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- g. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- h. mengadakan sosialisasi berkala dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- i. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- k. secara rutin maksimal 6 (enam) bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatan
- l. menyediakan sarana dan prasarana listrik dan air bersih sesuai dengan telah disepakati;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa termasuk hak dan kewajiban;
- n. secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa 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.

Pasal 27

Badan Pengelola Rusunawa dilarang :

- a. membatalkan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak;
- b. memutuskan secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa-menyewa;
- c. mencegah informasi pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa;
- e. membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpa seizin pengguna barang milik negara atau penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa;
- f. mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- g. memasukkan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan Badan Pengelola Rusunawa di dalam atau di luar hunian dan lingkungan Rusunawa.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bitung

Pada tanggal 10 Februari 2015

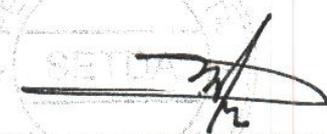

WALIKOTA BITUNG,

HANNY SONDAKH

Diundangkan di Bitung

Pada tanggal 10 Februari 2015


SEKRETARIS DAERAH KOTA,


Drs. EDISON HUMIANG, M.Si
PEMBINA UTAMA MADYA
NIP. 19610804 198603 1 016

BERITA DAERAH KOTA BITUNG TAHUN 2015 NOMOR 14

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KOTA BITUNG,


WEENAS CH.NOBEL, SH,MH
PEMBINA
NIP : 19741118 200112 1 003