



SALINAN

BUPATI PEKALONGAN
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PEKALONGAN
NOMOR 62 TAHUN 2019

TENTANG

PEDOMAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEKALONGAN,

- Menimbang:
- a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun, terhadap bangunan rumah susun yang merupakan barang milik daerah, yang penguasaan satuan rumah susun dimaksud dilakukan dengan cara sewa maka perlu dilakukan pengelolaan atas satuan rumah susun dan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh pengelola yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah;
 - b. bahwa dengan adanya penyerahan atas Rusunawa dari Pemerintah kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan berdasarkan Berita Acara Serah Terima Barang Milik Negara antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan Pemerintah Kabupaten Pekalongan Nomor 57/BA/Dr/2019 tanggal 20 Februari 2019, perlu diatur kembali mekanisme pengelolaan Rusunawa, sehingga Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 43 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, sudah tidak sesuai dan perlu dicabut;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Pekalongan dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
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);
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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1986 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dari Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan ke Kota Kajen di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 70);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3381);
7. 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 5533);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1612);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2008 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 5);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 1 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 25) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 16 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 1 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2017 Nomor 16);

15. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kabupten Pekalongan (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 56);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 67);
17. Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 32 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2018 Nomor 33);

MEMUTUSKAN

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pekalongan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pekalongan.
4. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Pekalongan.
5. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Pekalongan.

6. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. 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.
9. Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
10. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
11. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perseorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum
12. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun sewa.

13. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi digunakan bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
14. Pengelola, adalah sekelompok orang yang bertugas untuk mengelola rumah susun yang diangkat berdasarkan Keputusan Bupati untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
15. Paguyuban Penghuni Rusunawa adalah Perhimpunan penghuni yang anggotanya terdiri dari para penghuni Rusunawa.
16. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
17. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
18. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa sarusun dalam jangka waktu tertentu.
19. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh tempat tinggal.
20. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini guna memberikan pedoman dalam pelaksanaan pengelolaan Rusunawa.
- (2) Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah:
 - a. pengelolaan Rusunawa dapat berjalan secara efisien, efektif, transparan dan akuntabel sehingga pemeliharaan Rusunawa sebagai Barang Milik Daerah dan tata laksana penghuniannya dapat terlaksana dengan baik dan berkelanjutan;

- b. memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi MBR, menciptakan lingkungan perumahan disekitar Rusunawa dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sehat, aman, serasi dan teratur; dan
- c. memberdayakan penghuni Rusunawa agar lebih sejahtera, mampu dan mandiri serta berkelanjutan dalam pengelolaan Rusunawa dengan prasarana, sarana, dan utilitas umumnya.

BAB III PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Badan Pengelola

Pasal 3

- (1) Pengelolaan Rusunawa dilakukan terhadap bangunan rumah susun yang merupakan Barang Milik Daerah agar dapat terjaga kelaikan dan ketertiban penggunaannya.
- (2) Bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas satuan rumah susun dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Pengelola Rusunawa yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (4) Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari:
 - a. Ketua Pengelola : ASN dilingkungan Dinas
 - b. Bendahara : ASN dilingkungan Dinas
 - c. Kepala Urusan Penghunian
 - d. Kepala Urusan Pemeliharaan
 - e. Kepala Urusan Pengadministrasian
- (5) Pengangkatan Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, huruf d, dan huruf e; dengan memperhatikan unsur kewilayahan serta unsur penghuni/masyarakat setempat.
- (6) Kepala Dinas wajib melaksanakan pembinaan kepada Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), baik pembinaan teknis operasional, pemeliharaan maupun perawatan.

Bagian Kedua
Tugas Pokok dan Fungsi Pengelola

Pasal 4

- (1) Tugas pokok Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), adalah melaksanakan pengelolaan dan pengaturan penghunian serta perawatan dan pemeliharaan aset Rusunawa.
- (2) Pengelola Rusunawa dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai fungsi sebagai berikut:
 - a. penyusunan perencanaan program pengelolaan meliputi teknis operasional dan pemeliharaan sebagai acuan dalam melaksanakan tugas;
 - b. penyusunan rencana anggaran operasional dan pemeliharaan untuk kegiatan pengelolaan tahunan;
 - c. pelaksanaan kegiatan rutin perawatan, perbaikan, penyempurnaan dan penyediaan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan serta utilitas (listrik dan air bersih);
 - d. pelaksanaan kegiatan penyewaan, penanganan pelanggan, pembinaan dan pemberdayaan penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan;
 - e. pelaksanaan kerjasama kemitraan dengan pihak ketiga untuk melakukan sebagian kegiatan pengelolaan gedung dan prasarana apabila diperlukan;
 - f. pelaksanaan kegiatan administrasi penghunian dan pengelolaan;
 - g. penerimaan uang sewa dan menyetorkan ke Kas Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - h. penerimaan dan pengelolaan uang listrik dan air, dan membayarkannya kepada pihak terkait;
 - i. pelaksanaan pemasaran dan promosi untuk tercapainya tingkat hunian Rusunawa;
 - j. pembinaan sumber daya manusia pengelola dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya; dan

- k. pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah dan Kepala Dinas selaku Pembina teknis sesuai tugas pokok dan fungsinya.

Bagian Ketiga
Hak dan Kewajiban Pengelola

Pasal 5

Pengelola dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, mempunyai hak sebagai berikut:

- a. menarik uang sewa dari penghuni untuk disetorkan ke Kas Daerah;
- b. menarik uang bulanan rekening listrik dan air bersih dari penghuni sesuai dengan pemakaian masing-masing penghuni untuk dibayarkan sebagaimana mestinya ke penyedia jasa;
- c. menarik iuran kebersihan dan iuran-iuran lainnya sesuai kesepakatan dari penghuni untuk dikelola sebagaimana mestinya berdasarkan tata tertib dan kesepakatan bersama;
- d. melakukan tindakan baik persuasif maupun pemberian sanksi kepada penghuni atas pelanggaran tata tertib penghunian oleh penyewa;
- e. melaksanakan penertiban dan pengamanan penghunian;
- f. melaksanakan pemutusan sementara aliran listrik atau air bersih apabila penghuni menunggak kewajiban pembayaran listrik atau air bersih;
- g. melakukan pemutusan perjanjian sewa, apabila penghuni mengabaikan sanksi atas pelanggaran yang diperbuatnya; dan
- h. menindak tegas bagi penyewa yang tidak menempati Rusunawa sesuai perjanjian sewa.
- i. menerima honor/insentif sesuai tugas pokok dan fungsinya, yang dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 6

Pengelola dalam melaksanakan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. menyediakan fasilitas Rusunawa antara lain listrik, air bersih dan pengelolaan sampah serta ruang publik;
- b. membayarkan biaya beban dan pemakaian listrik, dan air bersih diluar pemakaian listrik dan air bersih oleh penghuni yang dianggarkan dari dana APBD;
- c. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar teknis kesehatan dan keamanan yang berlaku;
- d. menjaga keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar teknis yang berlaku;
- e. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- f. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni; dan
- g. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus kontrak perjanjian sewa penghunian.

BAB IV PENGHUNIAN

Bagian Kesatu

Persyaratan Penghuni/Penyewa dan Prosedur Penghunian

Pasal 7

Penghuni atau penyewa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia dan diprioritaskan warga Daerah yang bekerja di Daerah dan sudah berkeluarga;

- b. belum memiliki rumah, dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa setempat;
- c. berpenghasilan paling banyak sebesar Upah Minimum Kabupaten (UMK)/bulan, dibuktikan dengan Surat Keterangan dari instansi/perusahaan tempat bekerja atau dari Lurah/Kepala Desa bagi yang wiraswasta;
- d. jumlah anggota keluarga paling banyak 4 (empat) orang, dibuktikan dengan Kartu Keluarga (KK);
- e. sanggup membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan sewa pada awal perjanjian sewa yang dituangkan dalam surat pernyataan bermaterai cukup;
- f. sanggup membayar uang sewa dan iuran lainnya yang telah ditetapkan oleh Pengelola yang dituangkan dalam surat pernyataan bermaterai cukup; dan
- g. sanggup mentaati tata tertib penghunian Rusunawa yang dituangkan dalam surat pernyataan bermaterai cukup.

Pasal 8

- (1) Untuk menjadi penghuni atau penyewa, seseorang yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, harus mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan cq. Pengelola dengan menyertakan:
 - a. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. fotocopy Surat Nikah;
 - c. fotocopy Kartu Keluarga (KK);
 - d. Surat keterangan penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c; dan
 - e. Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT diketahui oleh RW dan Lurah/Kepala Desa setempat.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengelola Rusunawa melakukan verifikasi berkas dan wawancara kepada pemohon.
- (3) Berdasarkan hasil verifikasi dan wawancara permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam hal dinyatakan diterima, maka dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Sewa beserta surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e, huruf f, dan huruf g.

- (4) Berdasarkan penandatanganan Surat Perjanjian Sewa beserta surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka Pengelola menerbitkan Surat Izin Penghunian Rusunawa.

Bagian Kedua
Hak dan Kewajiban Penghuni

Pasal 9

Penghuni mempunyai hak sebagai berikut:

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan/memakai fasilitas bersama;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
- e. mendapat fasilitas air bersih, penerangan, parkir dan jasa kebersihan;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mendapat fasilitas tempat untuk hajatan atau duka cita apabila memerlukan;
- h. mendapatkan pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi; dan
- i. mendapatkan pembinaan yang menyangkut aspek Tribina (Bina Manusia, Bina Usaha dan Bina Lingkungan).

Pasal 10

Penghuni mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan sewa;
- b. membayar uang sewa sesuai dengan ketentuan tarif sewa yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan uang kebersihan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur serta bersama-sama memelihara kebersihan lingkungan tempat tinggal;
- e. memelihara tempat hunian, benda dan fasilitas bersama sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- g. membayar ganti rugi setiap menimbulkan kerusakan dan/atau menurunkan daya manfaat tempat hunian, benda dan fasilitas yang ada;
- h. mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh Pengelola;
- i. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada Pengelola pada saat perjanjian penghunian terakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada Pengelola dalam waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam;
- k. menciptakan lingkungan kehidupan social kemasyarakatan yang harmonis dengan sesama penghuni;
- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area Rusunawa yang telah ditetapkan; dan
- m. mengikuti kegiatan Pembinaan Pemberdayaan Keluarga (PKK).

Bagian Ketiga
Tata tertib, Larangan dan Sanksi

Pasal 11

Tata tertib penghunian Rusunawa adalah sebagai berikut:

- a. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu paling lama 2x24 (dua kali dua puluh empat) jam;
- b. menciptakan kemanan, kenyamanan dan estetika (kebersihan dan kerapian) tempat dan lingkungan hunian;
- c. memadamkan listrik, menutup kran air dan gas, apabila meninggalkan tempat;

- d. menjaga suara dalam satuan rumah jangan sampai mengganggu tetangga;
- e. melaporkan kepada ketua lingkungan dan Pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- f. melaporkan kepada ketua lingkungan dan Pengelola apabila ada tamu yang menginap;
- g. menjalin hubungan yang baik antar penghuni;
- h. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan Pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum;
- i. mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar, bandar obat-obatan terlarang dan minuman keras, serta melaporkan kepada Pengelola jika mengetahui ada kegiatan tersebut dilingkungan Rusunawa; dan
- j. menempatkan kendaraan penghuni/tamu pada tempat parkir/lokasi yang telah ditetapkan.

Pasal 12

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menambah atau mengurangi bangunan yang telah ada tanpa izin tertulis dari Pengelola;
- d. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- e. merusak benda dan fasilitas bersama;
- f. menambah/mengubah instalasi listrik, air dan sarana lainnya tanpa izin tertulis dari Pengelola;
- g. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias di dalam aquarium;
- h. menyimpan atau meletakkan barang/benda di koridor, tangga/tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- i. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat dan membuang sampah tidak pada tempatnya;

- j. menyimpan segala jenis peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lainnya;
- k. membuang tisu, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/WC;
- l. menempatkan barang ditepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;
- m. membawa, meletakkan barang-barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan hunian; dan
- n. memasak dengan menggunakan kayu bakar.

Pasal 13

Penghuni yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan/atau melanggar tata tertib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 serta melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dikenakan sanksi sebagai berikut:

- a. penghuni yang melanggar tata tertib dan larangan akan diberi peringatan paling banyak (3) tiga kali;
- b. apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf a diabaikan, maka perjanjian sewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh Pengelola dan uang jaminan menjadi hak Pengelola;
- c. penyewa dalam waktu 1 (satu) bulan belum menempati huniannya, maka uang jaminan dipotong oleh pengelola sebesar 20 % (dua puluh perseratus) perbulan, apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan belum menempati juga maka perjanjian sewa dibatalkan sepihak oleh Pengelola;
- d. kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni;
- e. tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut maka perjanjian sewa dibatalkan secara sepihak oleh Pengelola dan Penghuni harus keluar dari Rusunawa; dan
- f. tidak membayar rekening listrik dan air bersih sampai pada tanggal yang ditetapkan setiap bulannya dilakukan pemutusan sementara oleh Pengelola.

BAB V
BATAS WAKTU PENGHUNIAN

Pasal 14

- (1) Batas waktu penghunian Rusunawa adalah 4 (empat) tahun, dan dapat diperpanjang.
- (2) Penghuni yang telah sampai pada batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat mengajukan perpanjangan sepanjang masih memenuhi persyaratan dan memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan/atau tidak melanggar tata tertib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 serta tidak melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12
- (3) Masa perpanjangan huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling lama untuk 2 (dua) tahun.

Pasal 15

- (1) Batas waktu huni Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 tidak berlaku bagi Penghuni yang melanggar perjanjian sewa dan perjanjian sewanya dibatalkan secara sepihak oleh Pengelola.
- (2) Penghuni yang telah melanggar perjanjian sewa dan dan perjanjian sewanya dibatalkan secara sepihak oleh Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib mengosongkan tempat hunian secara suka rela.
- (3) Dalam hal Penghuni tidak mengosongkan tempat hunian secara suka rela sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Pengelola melakukan pengosongan secara paksa.
- (4) Dalam melakukan pengosongan secara paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengelola dapat meminta bantuan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penegakan Peraturan Daerah atau instansi yang berwenang.

BAB VI
BIAYA SEWA

Pasal 16

- (1) Setiap Penghuni Rusunawa dikenakan biaya huni, meliputi:
 - a. biaya sewa hunian; dan
 - b. biaya operasional, meliputi:
 1. biaya pemakaian listrik;
 2. biaya pemakaian air;
 3. biaya kebersihan; dan
 4. biaya/iuran lainnya yang digunakan untuk kepentingan bersama dan ditetapkan berdasarkan musyawarah.
- (2) Biaya sewa hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. biaya sewa lantai 1 sebesar Rp275.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)/bulan;
 - b. biaya sewa lantai 2 sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)/bulan;
 - c. biaya sewa lantai 3 sebesar Rp225.000,00 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)/bulan; dan
 - d. biaya sewa lantai 4 sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah)/bulan;.
- (3) Pembayaran sewa hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan setiap bulan dan paling lambat pada tanggal 25.
- (4) Besaran sewa hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dievaluasi paling singkat 2 (dua) tahun sekali dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Biaya sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mulai berlaku efektif 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Bupati ini, dan sebelum berlakunya biaya sewa ini, tetap dikenakan biaya sewa sebagaimana ketentuan Pasal 16 Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 43 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

BAB IV
ORGANISASI MASYARAKAT RUSUNAWA

Pasal 17

- (1) Pengelola Rusunawa wajib membentuk paguyuban sebagai organisasi masyarakat Rusunawa.
- (2) Fungsi dari paguyuban Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah:
 - a. menciptakan dan menjalin kebersamaan, tali silaturahmi untuk saling mengenal satu sama lain;
 - b. memudahkan komunikasi apabila ada hal-hal yang perlu ditangani secara musyawarah dan mufakat penghuni;
 - c. mengadakan kegiatan-kegiatan yang terorganisir antara lain pengajian, arisan, olah raga ataupun kegiatan sosial dan keagamaan lainnya; dan
 - d. membantu Pengelola dalam hal menciptakan kebersihan, ketertiban dan keamanan lingkungan.
- (3) Susunan pengurus paguyuban Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. ketua paguyuban;
 - b. koordinator blok/gedung; dan
 - c. koordinator lantai.
- (4) Ketua Paguyuban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, bertanggung jawab kepada Pengelola dan bertugas mengoordinasikan setiap kegiatan dan/atau permasalahan yang timbul dari penghuni serta melaksanakan pembinaan kepada penghuni Rusunawa secara umum.
- (5) Koordinator blok/gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, bertanggung jawab kepada Ketua Paguyuban dan bertugas mengoordinasikan setiap kegiatan dan/atau permasalahan yang timbul dari penghuni serta melaksanakan pembinaan kepada penghuni Rusunawa pada blok/gedung yang bersangkutan.

- (6) Koordinator lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, bertanggung jawab kepada koordinator blok/gedung dan bertugas mengoordinasikan setiap kegiatan dan/atau permasalahan yang timbul dari penghuni serta melaksanakan pembinaan kepada penghuni Rusunawa pada lantai yang bersangkutan.
- (7) Organisasi Masyarakat Rusunawa dapat berintegrasi dengan susunan kemasyarakatan Desa setempat menjadi RT atau RW.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Sisa pendapatan Rusunawa sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini yang tidak digunakan untuk biaya operasional pemeliharaan Rusunawa disetorkan ke kas daerah.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 43 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kajen
pada tanggal 30 Desember 2019

BUPATI PEKALONGAN,
TTD
ASIP KHOLBIHI

Diundangkan di Kajen
Pada tanggal 30 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN,
ttd
MUKAROMAH SYAKOER

BERITA DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN TAHUN 2019 NOMOR 62

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN PEKALONGAN