



BUPATI LUWU TIMUR
PROVINSI SULAWESI SELATAN
SALINAN
PERATURAN BUPATI LUWU TIMUR
NOMOR 44 TAHUN 2025
TENTANG

PENGELOLAAN DAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN SUMASANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa untuk pemerataan pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal melalui penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka memajukan kesejahteraan umum serta mewujudkan keadilan sosial;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan kebijakan Pemerintah Daerah untuk menciptakan layanan publik yang lebih inklusif dan mudah di akses serta dapat dimanfaatkan oleh masyarakat Kabupaten Luwu Timur tanpa hambatan biaya;
- c. bahwa Peraturan Bupati Luwu Timur Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pengelolaan dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa Sumasang Desa Sorowako Kecamatan Nuha, sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini, sehingga perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pengelolaan dan Penghunian Rumah Susun Sumasang;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Timur dan Kabupaten Mamuju Utara di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4270);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) 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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 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);
5. 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);
6. 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);
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) 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);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5615);
9. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22) sebagaimana telah 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 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1612);
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 596);

15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2024 tentang Tata Cara Penggunaan Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 346);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN DAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN SUMASANG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Luwu Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Luwu Timur.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
6. Rumah Susun yang selanjutnya disebut Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang di strukturkan 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. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
8. 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.
9. Pengelolaan Sarusun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.

10. Ruang Bersama adalah ruang yang bukan merupakan bagian dari unit hunian yang digunakan atas dasar hak bersama.

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan untuk memfasilitasi terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal dan memberikan pelayanan kepada Penghuni.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan agar pengelolaan Sarusun dapat dilaksanakan secara tertib dan tepat sasaran.

BAB II PENGELOLAAN

Pasal 3

- (1) Pengelolaan Sarusun dilaksanakan oleh tim pengelola Sarusun.
- (2) Tim pengelola Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Tim pengelola Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. pengarah;
 - b. ketua;
 - c. sekretaris; dan
 - d. anggota.
- (4) Tim Pengelola Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai tugas dan kewenangan antara lain:
 - a. melakukan pendataan terhadap Penghuni Sarusun;
 - b. menetapkan Penghuni Sarusun;
 - c. menyusun perjanjian dengan Penghuni Sarusun;
 - d. menyusun perencanaan anggaran dan program kegiatan pengelolaan Sarusun;
 - e. menyusun tata tertib Penghunian Sarusun;
 - f. melaksanakan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana;
 - g. melakukan sosialisasi terhadap Penghuni yang menempati Sarusun;
 - h. menyiapkan tempat sampah;
 - i. melakukan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar;
 - j. memberikan sanksi atau melakukan penerapan sanksi kepada Penghuni Sarusun yang melanggar larangan dan ketentuan sesuai perjanjian serta tata tertib;
 - k. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Penghuni Sarusun; dan
 - l. melaporkan kepada Bupati secara periodik mengenai administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya.

BAB III
TATA CARA PENGHUNIAN

Pasal 4

- (1) Calon Penghuni yang berhak menempati Sarusun yakni masyarakat Daerah yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi ketentuan:
 - a. belum memiliki rumah/tempat tinggal tetap di wilayah Kecamatan Nuha Daerah;
 - b. sudah menikah;
 - c. memiliki penghasilan paling tinggi Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah); dan
 - d. memenuhi persyaratan administratif.
- (3) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi:
 - a. pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada tim pengelola dengan melampirkan:
 1. fotokopi kartu tanda penduduk;
 2. fotokopi kartu keluarga;
 3. fotokopi surat nikah;
 4. pasfoto ukuran 4x6 (empat kali enam) sebanyak 2 (dua) lembar;
 5. surat keterangan belum memiliki rumah dari kepala desa/lurah;
 6. surat pernyataan bersedia menaati dan memenuhi tata tertib penghunian; dan
 7. surat keterangan penghasilan dari tempat bekerja bagi pekerja di perkantoran, perusahaan swasta, dan badan usaha milik Daerah.
 - b. pemohon menandatangani surat perjanjian penghunian minimal memuat:
 1. identitas kedua belah pihak;
 2. waktu terjadinya kesepakatan;
 3. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 4. hak dan kewajiban para pihak;
 5. larangan para pihak;
 6. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 7. keadaan diluar kemampuan (*force majeure*);
 8. penyelesaian perselisihan; dan
 9. sanksi atas pelanggaran.

BAB IV
HAK DAN KEWAJIBAN PENGHUNI

Bagian Kesatu
Hak Penghuni

Pasal 5

Penghuni Sarusun berhak:

- a. menempati Sarusun untuk tempat tinggal;

- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau limbah;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada Tim Pengelola Sarusun;
- d. mendapat layanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. mendapat penjelasan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, penghematan listrik dan lainnya;
- f. memanfaatkan prasarana dan sarana utilitas sesuai dengan fungsi; dan
- g. menggunakan/memakai fasilitas barang atau benda bersama, bagian bersama, dan ruang bersama.

Bagian Kedua

Kewajiban Penghuni

Pasal 6

Penghuni Sarusun wajib untuk:

- a. menempati Rusun Sumasang;
- b. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- c. membuang sampah pada tempatnya atau yang disediakan;
- d. memelihara, merawat, menjaga kebersihan unit hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- e. melaporkan kerusakan tempat hunian dan fasilitas lainnya yang dapat membahayakan penghuni;
- f. membayar ganti rugi setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian Penghuni;
- g. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh tim pengelola;
- h. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian pada saat perjanjian berakhir dalam keadaan baik kepada tim pengelola;
- i. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam;
- j. memarkir atau meletakkan kendaraan pada tempat yang telah disediakan; dan
- k. menciptakan lingkungan kehidupan Rusun yang aman, tenteram dan harmonis.

BAB V

LARANGAN

Pasal 7

Penghuni Sarusun dilarang:

- a. menyerahkan Rusun Sumasang kepada pihak lain tanpa persetujuan tim pengelola;
- b. menempati lebih dari 1 (satu) unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengubah bentuk fisik dan fungsi bangunan Sarusun tanpa Izin tertulis dari Pemerintah Daerah;

- e. menyimpan atau meletakkan barang di koridor, tangga atau tempat lainnya sehingga dapat mengganggu kenyamanan dan keamanan bersama;
- f. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- g. meletakkan barang yang melampaui batas/daya dukung lantai yang ditentukan;
- h. berjudi, menjual/memakai narkoba, psikotropika dan bahan adiktif lainnya, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan;
- j. membuang benda dan/atau barang lain dari lantai atas yang dapat menimbulkan bahaya bagi orang lain;
- k. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- l. menjemur pakaian dan lainnya diluar tempat yang telah ditentukan;
- m. mengubah konstruksi bangunan; dan
- n. menyambung aliran listrik dan air diluar sepengetahuan/izin tim pengelola dan melewati batas hunian yang ditentukan.

BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 8

- (1) Penghuni Sarusun yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dikenakan sanksi administratif sebagai berikut:
 - a. teguran lisan;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penghentian perjanjian penghunian; dan/atau
 - d. upaya paksa dari Pemerintah Daerah.
- (2) Teguran lisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilaksanakan oleh tim pengelola.
- (3) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, diberikan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing peringatan yakni 3 (tiga) hari.
- (4) Penghentian perjanjian penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan apabila peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diindahkan oleh Penghuni.
- (5) Tim pengelola Sarusun dapat meminta bantuan instansi yang berwenang untuk melakukan upaya paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terhadap Penghuni yang tidak bersedia meninggalkan tempat hunian setelah berakhirnya perjanjian penghunian atau setelah dihentikannya perjanjian penghunian.

- (6) Bagi Penghuni yang tertangkap tangan melakukan pelanggaran tindak pidana di lingkungan Sarusun dihentikan perjanjian sewa menyewanya tanpa melalui tahapan peringatan dan langsung diminta meninggalkan unit hunian Rusumasang.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 9

Bupati melalui Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, kawasan dan pemukiman melakukan pembinaan dan pengawasan penghunian Sarusun.

Pasal 10

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan dengan cara:

- a. melakukan penyuluhan dan sosialisasi terkait hak dan kewajiban penghunian Sarusun; dan
- b. memberikan edukasi tata tertib, etika, dan pemanfaatan fasilitas.

Pasal 11

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dilaksanakan dengan cara melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penghunian Sarusun.

BAB VIII

PENDANAAN

Pasal 12

Sarusun dapat dibiayai melalui:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan
- b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

Perjanjian penghunian yang telah dibuat sebelum Peraturan Bupati ini mulai berlaku, tetap berlaku sampai dengan habisnya masa berlaku perjanjian penghunian.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Luwu Timur Nomor 41 Tahun 2021 tentang Pengelolaan dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa Sumasang Desa Sorowako Kecamatan Nuha (Berita Daerah Kabupaten Luwu Timur Tahun 2021 Nomor 41) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Malili
pada tanggal 21 November 2025
BUPATI LUWU TIMUR,

ttd

IRWAN BACHRI SYAM

Diundangkan di Malili
pada tanggal 21 November 2025
Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LUWU TIMUR,

ttd

RAMADHAN PIRADE

BERITA DAERAH KABUPATEN LUWU TIMUR TAHUN 2025 NOMOR 44