



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

NOMOR 28 TAHUN 2013

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA DI LINGKUNGAN
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

- Menimbang : a. bahwa Rumah Susun Sewa Pekerja di lingkungan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang dibangun untuk pemerataan pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal terutama membantu pekerja agar dapat menempati tempat tinggal yang layak serta harga yang terjangkau, Adapun Rumah Susun Sewa Pekerja tersebut terdiri dari Rumah Susun Sekupang, Rumah Susun Batu Ampar, Rumah Susun Muka Kuning, Rumah Susun Kabil dan atau Rumah Susun yang merupakan asset Badan Pengusahaan Kawasan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- b. bahwa guna menertibkan pengelolaan keuangan pendapatan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dari Rumah Susun Sewa Pekerja, maka perlu mengelola Rumah Susun Sewa Pekerja dimaksud;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Pekerja (RSSP) di lingkungan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4502), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5340);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

10. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5195);
11. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2008 tentang Dewan Nasional Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5196);
13. Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2013 tentang Dewan Nasional Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai Anggaran Pengeluaran Belanja Negara dan Anggaran Pengeluaran Belanja Daerah;
16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 4/PMK.06/2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 7);
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK.05/2012 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 981);
18. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2011 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

19. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 10 Tahun 2011 tentang Struktur Organisasi dan Tata kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA DI LINGKUNGAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan :

1. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, untuk selanjutnya disebut Badan Pengusahaan Batam adalah Badan yang mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
2. Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, untuk selanjutnya disebut Kepala, adalah pejabat yang diangkat oleh Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan pengelolaan, pembangunan dan pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
3. Direktorat Pemukiman Lingkungan dan Agribisnis adalah bagian dari unit kerja di lingkungan Badan Pengusahaan Batam yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan rumah susun, pemukiman dan agribisnis serta melakukan koordinasi dengan unit kerja terkait;
4. Rumah Susun Sewa Pekerja yang selanjutnya disebut RSSP adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang berstruktur fungsional yang merupakan Asset Badan pengusahaan Batam meliputi hunian Rumah Susun Sekupang, Rumah Susun Batu Ampar, Rumah Susun Muka Kuning, Rumah Susun Kabil dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan Badan Pengusahaan Batam;
5. Kios adalah merupakan unit bagian dari fasilitas di RSSP untuk disewakan oleh pengelola dengan ukuran dan luas yang telah ditentukan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-5-

6. Pengelola adalah Direktorat Pemukiman Lingkungan dan Agribisnis yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pengusahaan Batam untuk melaksanakan Pengelolaan RSSP di lingkungan Badan Pengusahaan Batam yang selanjutnya guna menunjang operasional RSSP dapat menyusun, membentuk dan menetapkan struktur organisasi beserta tugas pokok dan fungsi Unit Pelaksana Pengelola RSSP;
7. Kepala Unit Pelaksana adalah Pegawai yang diberikan tugas tertentu dibidang pengelolaan Rumah Susun Sewa Pekerja yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Direktur Pemukiman Lingkungan dan Agribisnis Badan Pengusahaan Batam dan bertanggungjawab kepada Kepala Subdirektorat Rumah Susun;
8. Kepala Sub Unit Pelaksana adalah Pegawai yang diberikan tugas untuk membantu sebagian tugas Kepala Unit Pelaksana pada bidang-bidang di lingkungan Rumah Susun Sewa Pekerja di Badan Pengusahaan Batam;
9. Penghuni adalah Pekerja berkewarganegaraan Indonesia atau Perusahaan badan hukum dengan status belum menikah (lajang) dan/atau sudah menikah (keluarga) untuk melakukan perjanjian sewa dengan Pengelola;
10. Perjanjian Sewa adalah ikatan hukum yang terjadi antara Penyewa dengan Pengelola dengan persyaratan perjanjian yang disepakati untuk hunian RSSP ataupun kios;
11. Tarif Sewa adalah Tarif yang ditetapkan Kepala untuk menempati hunian ataupun kios yang disesuaikan dengan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam yang berlaku;
12. Jaminan adalah uang muka yang sekaligus dibayarkan penghuni atas tarif sewa yang telah ditetapkan guna mengantisipasi tunggakan listrik, air dan biaya lainnya yang belum dibayar oleh penghuni dan bukan merupakan pendapatan rumah susun sewa pekerja;
13. Rekening adalah rekening yang ditunjuk dan/atau yang ditetapkan Badan Pengusahaan Batam untuk menampung penerimaan RSSP;
14. Laporan adalah segala kegiatan yang dilakukan oleh pengelola untuk mempertanggungjawabkan segala biaya ataupun kegiatan pengelolaan rumah susun sewa pekerja;
15. Pemeliharaan bangunan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan RSSP beserta prasarana dan sarannya agar bangunan RSSP tetap laik fungsi;
16. Perawatan bangunan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi;
17. Teguran Lisan adalah merupakan tindakan persuasif yang dilakukan oleh Pengelola terhadap Penghuni/Penyewa Rumah Susun yang melakukan pelanggaran atas Larangan dan Kewajiban yang tertuang dalam Peraturan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

18. Teguran Tertulis adalah Peringatan yang dikeluarkan oleh Pengelola yang disampaikan secara tertulis dan ditujukan kepada Penghuni/Penyewa Rumah Susun yang melakukan pelanggaran atas Larangan dan Kewajiban yang tertuang dalam Peraturan;
19. Denda adalah sanksi atas keterlambatan pembayaran sewa yang dilakukan oleh Pengelola kepada Penghuni/Penyewa Rumah Susun yang melakukan pelanggaran atas Larangan dan Kewajiban yang tertuang dalam peraturan;
20. Pemutusan Perjanjian Sewa-menyewa adalah berakhirnya suatu perjanjian yang telah disepakati dikarenakan adanya wanprestasi antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun sesuai dengan kesepakatan bersama.

BAB II ASAS, TUJUAN DAN SASARAN Pasal 2

- (1). Pelaksanaan Pengelolaan RSSP berlandaskan pada asas :
 1. Kesejahteraan;
 2. Keadilan dan pemerataan;
 3. Keterjangkauan dan kemudahan;
 4. Keefisienan dan kemanfaatan;
 5. Kemandirian dan kebersamaan;
 6. Kemitraan;
 7. Keserasian dan keseimbangan;
 8. Keserasian dan kebersamaan;
 9. Keterpaduan;
 10. Kesehatan;
 11. Kelestarian dan kelanjutan;
 12. Keselamatan dan kenyamanan.
- (2). Tujuan Pengelolaan RSSP adalah untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya dengan memperhatikan kelestarian sumber daya dan menjamin kepuasan pengguna pemanfaatannya.
- (3). Sasaran RSSP adalah pekerja dan/atau badan hukum yang mewakili pekerja berdomisili di daerah administrasi Kota Batam.

BAB III RUANG LINGKUP Pasal 3

Ruang lingkup Pengelolaan RSSP meliputi :

- a. Pemanfaatan yang meliputi pemanfaatan ruang dan bangunan rumah susun Rumah Susun Sekupang, Rumah Susun Batu Ampar, Rumah Susun Muka Kuning dan Rumah Susun Kabil;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

- b. Kepenghunian yang mencakup penyewa perorangan atau badan hukum untuk menetapkan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban dan larangan penghuni;
- c. Administrasi keuangan mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. Pengelolaan yang mencakup struktur organisasi, kelembagaan, personil dan tata kerja pada unit pengelola RSSP di lingkungan Badan Pengusahaan Batam.

BAB IV
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA
Pasal 4

- (1). Kepala sebagai pemegang kewenangan pengelolaan barang milik Negara berwenang dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan RSSP;
- (2). Pengelola menetapkan struktur organisasi, kelembagaan, personil dan tata kerja unit pengelola RSSP;
- (3). Perangkat/unit Pengelola RSSP berwenang dan bertanggung jawab menyelenggarakan pelayanan umum dalam pengelolaan RSSP;
- (4). Pengelola RSSP bertugas melakukan pengelolaan untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian;

Pasal 5

Pengelola RSSP berhak :

- a. Melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. Memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan melanggar larangan;
- c. Menarik uang sewa, jaminan dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih, sampah, listrik sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain;
- d. Memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran sewa yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran tata tertib yang telah ditetapkan;
- e. Melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
- f. Menerapkan sanksi administratif.

Pasal 6

Pengelola RSSP berkewajiban :

- a. Mengusulkan perubahan tarif;
- b. Menyiapkan perjanjian sewa menyewa;
- c. Melakukan pemeriksaan bersama dengan unit kerja terkait;
- d. Menyediakan sarana sosial;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

- e. Melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap elemen dan komponen;
- f. Mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- g. Mengembalikan uang jaminan penghuni, apabila penghuni telah terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dengan penghuni yang telah melaksanakan kewajiban;
- h. Menanggapi keluhan / laporan penghuni;
- i. Membuat laporan bulanan dan tahunan, meliputi laporan operasional, laporan keuangan kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam.
- j. Membuat laporan bulanan dan tahunan, meliputi laporan operasional, laporan keuangan kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam secara berjenjang dengan waktu penyampaian laporan bulanan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- k. Mengadakan pengamanan aset dan keuangan Rumah Susun sehingga terhindar dari kerugian yang mungkin timbul apabila diadakan.

Pasal 7

Pengelola RSSP Dilarang :

- a. Memhentikan perjanjian sewa menyewa secara sepihak tanpa alasan yang dapat dipertanggung jawabkan;
- b. Memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian;
- c. Mengganggu kenyamanan penghuni;
- d. Memasukan orang/ barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan didalam atau diluar hunian dan lingkungan RSSP;

BAB V PENGHUNI Pasal 8

- (1). Persyaratan Penghuni RSSP adalah :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Perusahaan badan hukum;
 - c. Tenaga kerja/ pegawai yang berkerja dilingkungan Badan Pengusahaan Batam
- (2). Persyaratan pada ayat (1) sebagaimana tersebut diatas, dapat diberikan tarif khusus kepada pegawai pengelola RSSP;
- (3). Calon penghuni yang akan mendaftar sebagai penghuni wajib mengajukan permohonan kepada Pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan;
- (4). Pengelola melakukan seleksi calon penghuni yang telah mendaftarkan dan telah memenuhi persyaratan;
- (5). Meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan bermaterai untuk mematuhi tata tertib;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

Pasal 9

Penghuni berhak ;

- a. Memanfaatkan hunian yang disewa;
- b. Mendapatkan layanan suplai air bersih, listrik dan keamanan;
- c. Mengajukan keberatan atas kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada pengelola; dan
- d. Memanfaatkan sarana prasarana yang tersedia.

Pasal 10

Penghuni berkewajiban :

- a. Mentaati peraturan dan tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. Membayar biaya pemakaian air, listrik, restribusi sampah;
- c. Membayar uang sewa dan jaminan sewa;
- d. Membayar denda yang telah ditetapkan pengelola;
- e. Melaporkan kepada pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas;
- f. Membayar ganti rugi setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- g. Mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir.

Pasal 11

Penghuni Dilarang ;

- a. Melanggar tata tertib yang telah ditetapkan;
- b. Memindahkan hak sewa kepada orang lain;
- c. Menggunakan satuan hunian untuk tempat usaha / gudang;
- d. Mengubah prasarana, sarana dan utilitas yang sudah ada;
- e. Mengganggu ketertiban umum; dan
- f. Menyimpan segala jenis bahan peledak, kimia, bahan bakar dan bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain, narkoba dan obat-obatan terlarang.

BAB VI

PEMANFAATAN DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Pasal 12

- (1). Pemanfaatan RSSP mencakup kegiatan :
 - a. Pemanfaatan ruang hunian rumah susun;
 - b. Pemanfaatan kios;
 - c. Pemanfaatan sarana dan prasarana lainnya.
- (2). Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup kegiatan penggunaan, pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

Pasal 13

- (1). Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1), wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen RSSP hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
 - b. Pemanfaatan bagian bangunan harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan;
 - c. Pemanfaatan bangunan termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola;
 - d. Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya;
 - e. Pemanfaatan bangunan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa;
- (2). Pemeliharaan bangunan dilakukan oleh pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas;
- (3). Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas, terdiri dari :
 - a. Perawatan rutin;
 - b. Perawatan berkala; dan
 - c. Perawatan mendesak/perawatan darurat.
- (4). Segala biaya yang diperlukan untuk pemanfaatan, pemeliharaan dan perawatan RSSP dibebankan pada anggaran Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 14

- (1). Perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh Penghuni dan Pengelola, yang sekurang-kurangnya memuat :
 - a. Identitas kedua belah pihak;
 - b. Waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. Besaran Sewa;
 - d. Besaran Denda;
 - e. Besaran Restribusi sampah;
 - f. Besaran Jaminan;
 - g. Hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - h. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - i. Penyelesaian perselisihan; dan
 - j. Sanksi;
- (2). Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipersiapkan oleh Pengelola;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-11-

**BAB VII
ADMINISTRASI KEUANGAN
Pasal 15**

- (1). Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan RSSP diperoleh dari :
 - a. Tarif Sewa;
 - b. Uang jaminan;
 - c. Biaya denda; dan
 - d. Usaha-usaha lain yang sah.
- (2). Usaha lain yang sah sebagaimana pada ayat (1) huruf b diantaranya :
 - a. Penyewaan Kios;
 - b. Pemanfaatan sarana dan prasarana untuk kepentingan komersial.
- (3). Pengelolaan keuangan akan ditetapkan di dalam peraturan kepala BP Batam yang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (4). Pengelola diwajibkan untuk melaporkan pertanggung jawaban pengelolaan keuangan kepada Kepala Badan Pengusahaan Batam

**BAB VIII
TARIF SEWA
Pasal 16**

- (1). Dalam menetapkan perhitungan besaran tarif RSSP pengelola memberikan masukan ataupun usulan kepada Kepala;
- (2). Pengusulan tarif RSSP mempertimbangkan penghasilan pekerja, biaya investasi, biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan serta perhitungan eskalasi harga karena inflasi;
- (3). Besaran Tarif RSSP ditetapkan melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam yang meliputi tarif Sewa Kamar, Kios serta sarana dan prasarana lainnya;
- (4). Besaran Tarif Retribusi sampah, Tarif air dan Tarif listrik mengikuti ketentuan yang berlaku di Kota Batam;
- (5). Besaran Tarif pada ayat (3) dapat dilakukan peninjauan kembali untuk selanjutnya dapat diubah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam;
- (6). Pelaksanaan biaya denda dan jaminan akan diatur tersendiri didalam surat perjanjian sewa menyewa antara penghuni dengan pengelola.

Pasal 17

- (1). Tarif Rumah Susun Sewa Pekerja dibayarkan oleh penghuni pada setiap bulan melalui kasir yang telah ditunjuk oleh Pengelola di masing-masing unit rumah susun, selanjutnya disetorkan pada rekening Badan Pengusahaan Batam;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-12-

- (2). Pembayaran tarif sewa bulan pertama sekaligus dengan pembayaran jaminan sebesar 1 1/2 dari tarif harga sewa sebulan;
- (3). Pembayaran sewa yang telah disetorkan tidak dapat dikembalikan.

**BAB IX
UANG JAMINAN
Pasal 18**

- (1). Uang Jaminan sewa yang diterima oleh Pengelola atau Unit Pelaksana RSSP Badan Pengusahaan Batam bukan sebagai pendapatan Badan Pengusahaan Batam akan tetapi sebagai Dana Titipan yang berasal dari Penghuni/Penyewa sebagai bentuk kewajiban atas terjadinya perjanjian/perikatan sewa menyewa;
- (2). Uang Jaminan Sewa disetorkan melalui Kasir yang selanjutnya dicatat dalam Buku Jaminan Sewa dan selanjutnya uang Jaminan Sewa tersebut disetorkan ke Rekening Dana Kelolaan Rumah Susun Badan Pengusahaan Batam;
- (3). Uang Jaminan Sewa tersebut tidak dapat digunakan langsung untuk operasional RSSP;
- (4). Uang Jaminan Sewa tersebut akan dikembalikan kepada penghuni apabila yang bersangkutan keluar dari RSSP setelah memperhitungkan biaya-biaya tunggakan serta kerusakan yang ditimbulkan oleh penghuni;
- (5). Uang Jaminan Sewa yang tidak diambil oleh penghuni setelah mengakhiri masa sewanya di RSSP Badan Pengusahaan Batam, selama 3 bulan harus sudah disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam.

**BAB X
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 19**

Penghuni RSSP yang melanggar ketentuan kewajiban dan larangan dapat dikenakan sanksi administratif berupa;

- a. Teguran Lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Denda;
- d. Pemutusan perjanjian sewa menyewa.

**BAB XI
PENGEMBANGAN
Pasal 20**

- (1). Pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan RSSP dan sarana belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dan apabila masih tersedia lahan dilokasi pengelolaan dengan memperhatikan kenyamanan penghuni dan ketentuan yang berlaku;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-13-

- (2). Pengelola diperbolehkan melakukan penambahan komponen bangunan untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan RSSP yang ada;
- (3). Penambahan komponen bangunan RSSP dapat dilakukan apabila komponen bangunan tersebut tidak ada dalam perencanaan pembangunan dan diperlukan setelah bangunan RSSP difungsikan.

**BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 21**

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
Pada Tanggal 1 Juli 2013

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**

ttd

MUSTOFA WIDJAJA

Salinan sesuai dengan aslinya
Karo. Sekretariat dan Protokol,

Endah Setiyaningroem