



WALIKOTA PADANG

PERATURAN DAERAH KOTA PADANG

NOMOR 14 TAHUN 2011

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PADANG

- Menimbang :**
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang;
 - b. bahwa dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan dalam rangka penataan Kota Padang serta pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Padang dengan lahan yang terbatas, maka dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
 - c. bahwa sehubungan dengan telah selesainya pembangunan Rusunawa dan telah dilaluinya proses-proses yang membuktikan bahwa Rusunawa tersebut telah layak fungsi maka Pemerintah Kota Padang diminta oleh Direktorat Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum untuk segera memanfaatkan dan mengelola bangunan Rusunawa tersebut;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Tahun 1956 Nomor 20);
 2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
 3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1247);
 4. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286);
 5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);

6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
7. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004, tentang Sistim Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4421);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
9. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
10. Peraturan Pemerintahan Nomor 17 Tahun 1980 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah tingkat II Padang (Lembaran Negara tahun 1980 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3864);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372).
12. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3573);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 7576);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara (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 (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4855);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Indonesia Nomor 4737);
18. 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.
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007, tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/Permen/M/2007, tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD.

21. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 16 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Padang (Lembaran Daerah Kota Padang Tahun 2008 Nomor 16);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PADANG

dan

WALIKOTA PADANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Padang .
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Padang
3. Walikota adalah Walikota Padang.
4. Pemilik Rusunawa, yang selanjutnya disebut pemilik, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa Rusunawa.
5. Pengguna Barang Milik Negara/Daerah adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
6. Penerima Aset Kelola Sementara adalah Pemerintah Daerah yang menerima kelola aset rusunawa dari Pengguna Barang Milik Negara.
7. Unit Pelaksana Teknis Rusunawa selanjutnya disebut UPT adalah pengelola yang melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
8. Pengelola adalah UPT atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Walikota untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
9. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh UPT atau Badan Pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
10. Pengelolaan Rusunawa adalah kegiatan yang meliputi pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, perbaikan dan pembinaan;
11. Penghuni adalah penduduk kota Padang warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan UPT atau badan pengelola;
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
13. 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 horisontal 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.

14. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum bersama.
15. Ruang Bersama adalah ruang-ruang umum pada bangunan dan di luar bangunan rusunawa yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan dan dapat dimanfaatkan untuk pemakaian bersama, termasuk selasar, ruang tangga, ruang serbaguna, taman, tempat bermain, sarana olahraga, sarana ibadah, tempat parkir dan pedestrian.
16. Satuan Ruang Non Hunian adalah ruang pada lantai/bagian rusunawa yang direncanakan atau pada bangunan lain yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan rusunawa, yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, sosial dan sarana pelayanan umum berdasarkan ketentuan persewaan.
17. Prasarana Lingkungan Rusunawa adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan rusunawa yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, seperti jalan masuk, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih.
18. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga dan sarana umum lainnya.
19. Utilitas Umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, berupa jaringan listrik, jaringan telpon, sarana proteksi/pemadam kebakaran, sarana transportasi vertikal (tangga umum) dan penangkal petir.
20. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa sarusunawa dan/atau sewa bukan hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu tidak termasuk penggunaan air, listrik dan sampah.
21. Tarif sewa komersial adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan dengan mempertimbangkan nilai depresiasi selama umur ekonomis bangunan dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan, dibagi jumlah sarusunawa.
22. Tarif sewa dasar adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya perawatan & operasional setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.
23. Tarif sewa sosial adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya pemeliharaan setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.
24. Uang jaminan sewa adalah sejumlah uang yang harus diberikan oleh calon penghuni kepada UPT atau badan pengelola yang dilakukan setelah perjanjian sewa menyewa ditanda tangani sebagai jaminan apabila penghuni melakukan wanprestasi.
25. Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk menjalankan tugas sehari-hari antara lain gaji pegawai pengelola rusunawa, biaya air dan listrik bersama, administrasi (ATK), pajak bumi dan bangunan, asuransi kebakaran dan lain-lain.
26. Biaya perawatan adalah biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau pra sarana dan sarana yang rusak agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
27. Biaya pemeliharaan adalah biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
28. Operasional Rusunawa adalah kegiatan-kegiatan yang dilakukan sehari-hari untuk pelayanan penghuni sewa.
29. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh UPT atau Badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
30. Inspeksi reguler adalah pemeriksaan tingkat kerusakan dari seluruh elemen dan komponen rusunawa sesuai buku petunjuk teknis (manual book) yang dilakukan secara berkala, guna menentukan tingkat penanganan dari pada pemeliharaan maupun perawatan bangunan gedung rusunawa.

31. Inspeksi insidental adalah pemeriksaan tingkat kerusakan dari pada elemen ataupun komponen rusunawa yang terjadi secara insidental.
32. Pengembangan adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, prasarana dan sarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pembangunan rusunawa tetapi diperlukan setelah bangunan dan lingkungan difungsikan.
33. Pendampingan adalah kegiatan yang dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada UPT atau badan pengelola dan penghuni rusunawa meliputi pembinaan, pelatihan, dan penyuluhan.
34. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum.

BAB II TUJUAN

Pasal 2

Tujuan pengaturan pengelolaan rusunawa adalah :

- a. agar pengelolaan rusunawa berhasil guna dan tepat guna sehingga tercapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman, sehat dan berkelanjutan.
- b. untuk menentukan perhitungan tarif sewa rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan diutamakan MBR.

BAB III PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Bagian Kesatu Badan Pengelola

Pasal 3

- (1) Untuk mengelola rusunawa Pemerintah Daerah membentuk UPT atau Badan Pengelola yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (2) Kepala UPT atau Badan Pengelola rusunawa bertanggungjawab kepada Kepala Dinas PU.
- (3) Masa tugas UPT atau Badan Pengelola ditetapkan dalam Peraturan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 4

- (1) Struktur organisasi UPT atau Badan Pengelola rusunawa sekurang-kurangnya terdiri dari seorang kepala, seorang bendahara, seorang pengurus administrasi, seorang urusan penghunian, dan seorang urusan pemeliharaan.
- (2) Kepala, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepala UPT atau Badan Pengelola yang bertugas sebagai pengelola dan disyaratkan seorang pegawai negeri sipil dengan pangkat golongan minimal penata muda/III-b, berpendidikan minimal Diploma III (D.III) yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Bendahara, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disyaratkan seorang pegawai negeri sipil yang pernah menjabat bendahara atau berpengalaman di bidang keuangan atau telah mempunyai brevet bendaharawan yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Pengurus administrasi, pemeliharaan, penghunian dan/atau urusan lainnya, dapat berasal dari Pegawai Negeri Sipil maupun bukan Pegawai Negeri Sipil dan ditunjuk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) UPT atau Badan Pengelola rusunawa berkantor di lingkungan lokasi rusunawa yang dikelola.
- (6) Kantor UPT atau Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dipersiapkan dan dibangun oleh penyelenggara pembangunan bersamaan dengan pembangunan rusunawa yang dikelola.

Pasal 5

UPT atau Badan Pengelola rusunawa bertugas :

- a. melakukan pengendalian, pengawasan keamanan dan ketertiban bagi penghuni rusunawa;
- b. membuat laporan bulanan, evaluasi dan inventarisasi keadaan rusunawa;
- c. melakukan pemeliharaan gedung dan kelengkapan rusunawa.;
- d. melakukan koordinasi dengan instansi terkait; dan
- e. meningkatkan kegiatan operasional dan pemeliharaan rusunawa.

Pasal 6

(1) UPT atau Badan Pengelola rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. melakukan pemutusan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melakukan kewajibannya;
- c. memungut uang sewa, jaminan uang sewa dan iuran lain 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 Walikota;
- e. membuat perjanjian sewa menyewa pengelolaan dengan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa;
- f. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
- g. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.

(2) Selain hak-hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), UPT atau Badan Pengelola rusunawa dapat melakukan penerapan sanksi kepada penghuni rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 dan 16 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 yang dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan sepihak oleh UPT atau badan pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni.

(6) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4) dan (5) ditetapkan oleh UPT atau badan pengelola.

Pasal 7

UPT atau Badan Pengelola rusunawa berkewajiban untuk:

- a. membuat surat pernyataan dan Pakta Integritas yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa 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, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi regular dan insidental;
- f. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- g. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- h. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat serta bahaya kebakaran kepada penghuni dengan bekerjasama dengan instansi terkait;
- i. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- j. mengembalikan uang jaminan sewa dari penghuni, apabila terjadi putus perjanjian sewa menyewa antara badan pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- k. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- l. secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya;
- m. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- n. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasan kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- o. secara rutin 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
- p. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas;
- q. melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan rusunawa; dan
- r. membuat laporan tri bulan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola aset sementara.

Pasal 8

UPT atau Badan Pengelola rusunawa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak;
- b. memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa;
- c. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- d. membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpa seijin pengguna barang milik negara bangunan rusunawa;
- e. mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian;
- f. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusunawa di dalam atau diluar hunian dan lingkungan rusunawa; dan
- g. memberi data atau informasi tentang penghuni kepada yang tidak berhak.

Bagian Kedua Kepenghunian

Pasal 9

- (1) Penghuni rusunawa adalah penduduk kota padang warga negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar.
- (2) Penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah yang:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada UPT atau badan pengelola untuk menjadi calon penghuni rusunawa;
 - b. mampu membayar harga sewa yang telah ditetapkan; 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.

Pasal 10

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

Pasal 11

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh UPT atau Badan Pengelola dengan tata cara sebagai berikut:

- 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;
- d. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
- e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
- f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan 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 penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.

Pasal 12

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf f mencakup:

- a. identitas kedua belah pihak;
- b. waktu terjadinya kesepakatan;
- c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
- d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;

- e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
- f. keadaan diluar kemampuan (*force majeure*);
- g. penyelesaian perselisihan; dan
- h. sanksi atas pelanggaran.

Pasal 13

- (1) Penghuni sarusunawa berhak:
 - a. memanfaatkan satuan hunian yang di sewa sebagai tempat hunian;
 - b. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
 - c. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - d. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPT atau badan pengelola;
 - e. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - f. mempunyai sarana sosial;
 - g. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
 - h. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh UPT atau badan pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
 - i. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
 - j. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
 - k. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
 - l. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari badan pengelola dan/atau institusi lain yang berkaitan;
 - m. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
 - n. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan 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 14

Penghuni sarusunawa berkewajiban untuk:

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung bangunan yang ditetapkan UPT atau 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 retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik,;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- g. melaporkan pada pihak UPT atau badan pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;

- i. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 15

Penghuni sarusunawa dilarang:

- 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. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- 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 lain;
- l. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 16

- (1) Hak, kewajiban dan larangan UPT atau badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, 7 dan 8 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa.
- (2) Hak, kewajiban dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, 14 dan 15 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Rusunawa

Pasal 17

- (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 kesehatan, peribadatan, dan olahraga.

- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Pasal 18

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh UPT atau 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, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. penataan dan pengaturan barang dalam sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya; dan
- d. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan non hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - c. satuan non hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan non hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan UPT atau badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang non hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh UPT atau Badan Pengelola.

Pasal 20

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

Pasal 21

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

Pasal 22

- (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 laik 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) UPT atau Badan Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan jika ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka UPT atau Badan Pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan pengangggaran 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 UPT atau Badan Pengelola dilaporkan kepada UPT atau Badan Pengelola dan/atau pemilik bangunan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perawatan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 23

Perawatan rutin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.

Pasal 24

- (1) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan.
- (2) Pekerjaan perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrik.

Pasal 25

Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.

Pasal 26

Perawatan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

BAB IV PENETAPAN TARIF SEWA

Pasal 27

- (1) Kriteria penetapan tarif sewa harus terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah khususnya MBR dengan besaran tarif paling tinggi $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni.
- (2) Penghasilan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berdasarkan Upah Minimum Provinsi (UMP).

Pasal 28

- (1) Struktur dan besar tarif sewa terdiri dari :
 - a. tarif sosial;
 - b. tarif dasar; dan
 - c. tarif komersial.
- (2) Tarif sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan paling tinggi $\frac{1}{4}$ dari UMP dan diperuntukan minimal 40% dari jumlah unit hunian yang tersedia.
- (3) Tarif dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan paling tinggi $\frac{1}{3}$ dari UMP.
- (4) Tarif komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan berdasarkan harga pasar dengan memperhatikan luas tempat usaha.

Pasal 29

- (1) Tarif sosial dan tarif dasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 ayat (2) dan ayat (3) diperuntukan bagi ruang hunian.
- (2) Tarif komersial sebagaimana dimaksud dalam 28 ayat (4) diperuntukan bagi ruang non hunian.
- (3) Besarnya tarif sewa hunian dan non hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

BAB V PEMANFAATAN

Pasal 30

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa sarusunawa fungsi hunian, ruang non hunian, dan denda.
- (2) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pengaturan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh UPT atau badan pengelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Hasil sewa sarusunawa dimanfaatkan untuk:
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, dan pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi; dan
 - c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.
- (5) Pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh UPT atau badan pengelola dan diatur dengan peraturan Walikota.

BAB VI SUMBER DAN PENGELOLAAN KEUANGAN RUSUNAWA

Pasal 31

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa dapat diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara yaitu Pemerintah Kota Padang.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rusunawa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan UPT atau badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

BAB VII PEMASARAN

Pasal 32

- (1) Dalam rangka melakukan persiapan pemasaran rusunawa, UPT atau Badan Pengelola menyusun program pemasaran yang meliputi:
 - a. penetapan kelompok sasaran;
 - b. penyusunan program pemasaran yang efisien dan efektif; dan
 - c. penyusunan program sosialisasi dan promosi.
- (2) UPT atau Badan Pengelola melakukan survei dan analisis pasar terhadap kebutuhan rusunawa pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan pemasaran.
- (3) UPT atau Badan Pengelola menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran, untuk mempertahankan dan meningkatkan jumlah hunian sarusunawa dan satuan ruang bukan hunian.
- (4) UPT atau Badan Pengelola dapat melakukan persiapan pemasaran lainnya selain yang tercakup pada ayat (1) sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa.

Pasal 33

- (1) Dalam melakukan strategi pemasaran rusunawa, UPT atau Badan Pengelola menyusun strategi umum termasuk dapat menjalin kerjasama dengan kelompok pengusaha, koperasi, dan/atau yayasan.
- (2) Strategi pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direalisasikan melalui program sosialisasi dan promosi.

BAB VIII PENGEMBANGAN BANGUNAN

Pasal 34

- (1) UPT atau Badan Pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan rusunawa dan sarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dan jika masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.
- (2) Penambahan bangunan rusunawa dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada lahan yang belum terbangun di lokasi rusunawa harus mendapat persetujuan tertulis dari pemilik.
- (3) UPT atau Badan Pengelola rusunawa tidak dapat menambah bangunan tanpa seijin pemilik.
- (4) Penambahan bangunan dan sarana rusunawa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

- (1) UPT atau Badan Pengelola diperbolehkan melakukan penambahan komponen bangunan rusunawa untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan rusunawa yang ada.
- (2) Penambahan komponen bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila komponen bangunan rusunawa tersebut tidak ada dalam perencanaan pembangunan dan diperlukan setelah bangunan rusunawa difungsikan.
- (3) Penambahan komponen bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus mendapat persetujuan tertulis dari pemilik rusunawa.
- (4) Penambahan komponen bangunan rusunawa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PENDAMPINGAN, PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 36

- (1) Pendampingan kepada UPT atau Badan Pengelola dilakukan oleh penerima aset kelola sementara dan dilakukan melalui pembinaan, pelatihan, penyuluhan yang bertujuan untuk terselenggaranya pengelolaan rusunawa yang layak, nyaman dan sehat.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kegiatan yang dilakukan untuk mendayagunakan pencapaian tujuan pembangunan rusunawa.
- (3) Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tata cara pemeliharaan, perawatan, peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas rusunawa serta peningkatan kemampuan ekonomi.
- (4) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bimbingan terhadap penghuni mengenai proses penghunian meliputi pendaftaran calon penghuni, penetapan calon penghuni dan perjanjian sewa menyewa.
- (5) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan unsur perguruan tinggi atau Lembaga Swadaya Masyarakat terkait.

Pasal 37

- (1) Pendampingan kepada penghuni dilakukan oleh UPT atau Badan Pengelola dengan instansi terkait.
- (2) Pendampingan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di rusunawa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dengan UPT atau Badan Pengelola;
 - b. melakukan pendampingan kepada penghuni termasuk memberikan saran dan pertimbangan kepada para penghuni dalam menjalankan usahanya;

- c. membantu penghuni dalam mengembangkan pola pembiayaan dan pengelolaan usaha bersama agar diperoleh pola yang paling menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
- d. membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuhkan kebanggaan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam rusunawa.

Pasal 38

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.
- (2) Pelaksanaan pembinaan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada UPT atau Badan Pengelola yang mengelola rusunawa dan kepada penghuni rusunawa untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rusunawa serta keamanan dan ketertiban.
- (3) Pelaksanaan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada UPT atau Badan Pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, dan evaluasi, dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Kota Padang

Ditetapkan di Padang
pada tanggal 19 September 2011

WALIKOTA PADANG

FAUZI BAHAR

Diundangkan di Padang
pada tanggal 19 September 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA PADANG

EMZALMI

LEMBARAN DAERAH KOTA PADANG TAHUN 2011 NOMOR 14.

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PADANG
NOMOR 14 TAHUN 2011
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Pengelolaan Rusunawa merupakan upaya memelihara prasarana, sarana dan utilitas umum rusunawa serta lingkungan secara efisien agar dapat mencapai usia teknis dan usia ekonomis sebagaimana yang direncanakan. Agar pelaksanaan Pengelolaan Rusunawa di Kota Padang berjalan efektif dan efisien, maka diperlukan Peraturan Daerah untuk pengaturan mekanisme Pengelolaan Rusunawa secara profesional dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengelolaan Rusunawa adalah meliputi kegiatan teknis, persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni sewa serta administratif dan keuangan yang menuntut kemampuan penanggungjawab/pengelola dalam mengorganisir sumber daya manusia yang terlibat langsung dan tidak langsung dalam pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana terbangun serta utilitas terpasang.

Kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan merupakan kegiatan-kegiatan yang saling terkait/dekat satu sama lainnya karena pengoperasian prasarana dan sarana tidak dapat berlangsung lama tanpa pemeliharaan dan perawatan.

Profesionalisme Pengelola dan partisipasi penghuni sewa merupakan kunci utama keberhasilan dalam pengelolaan rusunawa sehingga komunikasi antara pengelola dan penghuni sewa merupakan faktor penting yang perlu dibina dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa.

Efisiensi pengoperasian prasarana, sarana dan utilitas akan dapat tercapai dengan melakukan perawatan prasarana, sarana dan utilitas untuk mengurangi biaya perbaikan serta konservasi energi melalui pengaturan dalam pengoperasian peralatan yang mengkonsumsi energi listrik.

Sehubungan dengan hal tersebut, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rusunawa Kota Padang Tahun 2011.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Huruf a

- Terjangkau yaitu bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- Bermartabat yaitu layak huni dengan kondisi sehat, nyaman dan aman;
- Berkelanjutan yaitu pemeliharaan aset Rusunawa dapat terlaksana dengan konsisten baik dan konsisten setiap tahunnya.

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
huruf a

Dilarang membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak kecuali penghuni tidak melakukan kewajibanya dan melanggar larangan yang ditetapkan dalam peraturan tata tertib penghuni.

huruf b

Dilarang memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa kecuali penghuni melanggar peraturan yang ditetapkan tentang pemakaian arus listrik, air bersih maupun utilitas lainnya oleh lembaga terkait .

huruf c

cukup jelas

huruf d

cukup jelas

huruf e

cukup jelas

huruf f

dilarang memberikan data atau informasi tentang penghuni kepada yang tidak berhak kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Struktur tarif sewa rumah susun sederhana dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok tarif sebagai berikut:

- a. tarif komersial diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah atas.;
- b. tarif dasar diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah bawah;
- c. tarif sosial diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

- Pasal 35
Cukup jelas
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas
- Pasal 38
Cukup jelas
- Pasal 39
Cukup jelas
- Pasal 40
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PADANG NOMOR 41.