



# 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 Sistem 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 regular 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.