



**BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH
TAHUN 2009**

Nomor 55

PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH

NOMOR 55 TAHUN 2009

TENTANG

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA)**

WALIKOTA BANDA ACEH,

- Menimbang** :
- a. bahwa Rumah Susun Sederhana (Rusunawa) yang dibangun sebagai salah satu perbaikan kawasan kumuh dan peningkatan kawasan permukiman harus dikelola dengan baik untuk dapat dimanfaatkan secara tertib, efisien dan berdaya guna;
 - b. bahwa untuk penataan dan pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, dipandang perlu mengatur tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
 - c. bahwa untuk maksud tersebut perlu menetapkan dalam Peraturan Walikota.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 8 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom dan Kota-kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956

- Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3687);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
 6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286);
 8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua

- Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
 11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1983 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Banda Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3247);
 13. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2002 tentang Tarif atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4240);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
 19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/M/1992 tentang Persyaratan teknis Pembangunan Rumah Susun;
 20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rusun bertingkat tinggi;
 22. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;
 23. Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 332/KPTS/M/2002 Tahun 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan WaliKota ini yang dimaksud dengan:

1. Kota Adalah kota Banda Aceh.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Banda aceh.
3. Walikota adalah Walikota Banda Aceh.

4. Dewan Perwakilan Rakyat Kota yang selanjutnya disingkat DPRK adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kota Banda Aceh.
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang pengelolaan rumah susun sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
6. Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan Tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.
7. Pengelola Rusunawa adalah Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) yang bertugas untuk mengelola Rusunawa yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan.
8. Penghuni adalah penyewa yang bertanggungjawab dan bertempat tinggal dalam Rusunawa yang ditetapkan oleh pengelola Rusunawa dalam perjanjian sewa yang disetujui bersama;
9. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
10. Pengelolaan Rusunawa adalah kegiatan yang meliputi pengelolaan administrasi, keamanan,

- ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, perbaikan dan pembinaan;
11. Badan Pengawas adalah Badan yang bertugas sebagai pengawas penyelenggaraan Rusunawa sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dalam pengawasan pengelolaan asset milik Pemerintah Kota Banda Aceh.
 12. Harga Sewa adalah jumlah atau nilai dalam bentuk uang sebagai pembayaran atas penghuni Rusunawa yang dijadikan sebagai jaminan terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian penghuni dari larangan dan kewajiban.

BAB II TUJUAN PENGELOLAAN RUSUNAWA

Pasal 2

- (1) Tujuan Pengelolaan Rusunawa sebagai berikut :
 - a. mengatur pemanfaatan dan penggunaan Rusunawa sesuai dengan penghuniannya;
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang;
 - c. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat dan berkelanjutan.

BAB III PENGELOLAAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Pengelolaan

Pasal 3

Kegiatan pengelolaan Rusunawa meliputi :

- a. penyusunan perencanaan dan program;
- b. administratif, yaitu pencatatan, pendaftaran keluar masuk penghuni Rusunawa secara lengkap, menerima pembayaran uang sewa dan iuran lainnya, menerima/mencatat laporan dari penghuni untuk diteruskan kepada yang berwenang;
- c. pengamanan, penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan, lingkungan hunian Rusunawa dan melakukan penataan perparkiran;
- d. kebersihan, khususnya pengelolaan sampah di unit hunian dan lingkungan sekitarnya;
- e. pemeliharaan lingkungan dan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar;
- f. pemeliharaan hunian meliputi komponen-komponen bangunan yang ada pada unit hunian, blok bangunan sampai pada komponen yang ada pada lingkungan Rusunawa;
- g. perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan yang ada pada unit hunian, blok bangunan serta ada pada komponen lingkungan Rusunawa;
- h. pembinaan terhadap penghuni Rusunawa;
- i. promosi dan pemasaran Rusunawa.

Bagian Kedua
Pengelola
Pasal 4

- (1) Pengelolaan Rusunawa adalah Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) pada Dinas Pekerjaan Umum Kota;
- (2) Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota;
- (3) Pengelola Rusunawa bertanggung jawab kepada Walikota;
- (4) Dalam masa Rusunawa belum diserahkan menjadi asset Pemerintah Kota, UPTD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai kuasa pengelola asset.

BAB IV
PENYEWAAN

Bagian Kesatu
Persyaratan Penyewa

Pasal 5

Persyaratan dan prosedur penyewa Rusunawa ditetapkan sebagai berikut :

- a. Status :
 1. penduduk Kota yang dibuktikan dengan KTP;
 2. belum memiliki rumah/tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Keuchik/Lurah;
 3. berpenghasilan tetap setara dengan Upah Minimum Regional (UMR) atau masyarakat tertentu yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota.
- b. Mengajukan permohonan tertulis kepada Pemerintah cq. Badan Pengelola sesuai formulir pada lampiran -

- 1, lampiran -2, lampiran -3 dan lampiran -4 dengan menyertakan photo copy :
1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
 2. Surat Nikah (bagi yang sudah berkeluarga)
 3. Pas Photo ukuran 4 x 6 sebanyak 2 (dua) lembar;
 4. Surat Pernyataan Berpenghasilan tetap yang diketahui oleh Keuchik atau atasan langsung.
- c. Mengisi surat perjanjian sewa sesuai dengan lampiran -5;
- d. Menyatakan sanggup memenuhi Tata Tertib/ ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan sesuai lampiran -6;
- e. Sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa iuran lain yang telah ditetapkan;
- f. Bersedia untuk mengikuti wawancara yang dilaksanakan oleh Pengelola Rusunawa;
- g. Menerima surat izin penghunian Rusunawa dari pengelola lampiran -7.

Bagian Kedua Tarif Sewa

Pasal 6

Besarnya Tarif Sewa Rusunawa akan ditetapkan dengan Peraturan Walikota Banda Aceh.

BAB V HAK DAN KEWAJIBAN PENGHUNI

Pasal 7

Penghuni mempunyai hak sebagai berikut :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan/memakai fasilitas umum dilingkungan kompleks Rusunawa;

- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian antara lain penempatan satpam dikomplek Rusunawa;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
- e. mendapat fasilitas air bersih, penerangan dan kebersihan;
- f. mendapat pelayanan perbaikan atas kerusakan fasilitas umum yang ada;
- g. mendapat sosialisasi/penjelasan, bimbitingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. menerima kembali uang jaminan pada saat penghunian berakhir dan atau bila terjadi putus kontrak penghunian yang bukan karena pembatalan sepihak;
- i. membentuk kelompok hunian yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepetingan bersama.

Pasal 8

Penghuni diwajibkan untuk mentaati ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa atau sesuai dengan ketentuan Pengelola;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah ditempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur sesuai petunjuk pengelola;
- e. memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas umum sebaik-baiknya;
- f. melaporkan kejadian, kejanggalan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni;

- g. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni;
- h. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola;
- i. mengosongkan dan menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir dan atau bila terjadi putus kontrak;
- j. menciptakan lingkungan kehidupan yang aman, tentram, harmonis dan kekeluargaan;
- k. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
- l. mengikuti sosialisasi dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola;
- m. mentaati ketentuan perparkiran yang telah ditetapkan oleh pengelola.

BAB VI TATA TERTIB HUNIAN

Pasal 9

Penghuni harus mentaati tata tertib sebagai berikut :

- a. menempati tempat hunian maksimum 4 (empat) orang, yang terdiri atas 2 (dua) orang dewasa dan 2 (dua) orang anak-anak atau 1 (satu) orang dewasa dan 3 (tiga) orang anak-anak.
- b. penghuni dalam waktu 1 (satu) bulan harus menempati huniannya;
- c. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam;
- d. menciptakan keamanan, ketentraman, harmonis dan kekeluargaan, kebersihan tempat dan lingkungan hunian;
- e. memadamkan listrik dan menutup kran air apabila meninggalkan tempat hunian;

- f. melaporkan kepada pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- g. perbaikan/renovasi unit hunian yang bersifat umum dengan menggunakan peralatan, harus seijin tetangga/penghuni lain dan pengelola;
- h. penghuni/tamu penghuni yang membawa kendaraan menempatkan pada tempat parkir/lokasi yang telah ditetapkan oleh pengelola.

BAB VII LARANGAN-LARANGAN

Pasal 10

Penghuni Rusunawa dilarang :

- a. menyewakan atau memindatangkan ruang atau unit hunian kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari satu unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha atau gudang;
- d. mengisi jumlah unit hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. merusak fasilitas bersama yang ada dilingkungan Rusunawa;
- f. membesarkan suara radio, televisi atau suara lainnya yang menimbulkan kebisingan sehingga mengganggu tetangga;
- g. melakukan perubahan/perombakan bangunan ruang/unit hunian, prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
- h. menyimpan, menggunakan, mengedarkan, memperjual belikan, segala bahan peledak dan yang sejenis serta segala bahan kimia lainnya yang mudah terbakar;
- i. melakukan perbuatan perjudian atau bermain dengan menggunakan taruhan uang atau barang;

- j. menyimpan, menggunakan, mengedarkan, memperjual belikan, minuman keras, narkoba dan zat adiktif lainnya;
- k. melakukan perbuatan maksiat yang melanggar syarat islam;
- l. mengadakan pertemuan untuk berbuat pelanggaran kriminal, terorisme atau politik;
- m. melakukan perbuatan onar, berkelahi dengan penghuni lain dilingkungan kompleks rusunawa;
- n. memelihara hewan peliharaan anjing, kucing, binatang primata, binatang liat lainnya;
- o. membawa, meletakkan, menaruh benda atau barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rusunawa;
- p. membuang segala sesuatu secara sembarangan termasuk dari tingkat atas ke bawah;
- q. menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas umum lainnya;
- r. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- s. membuang tissue, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/WC.

BAB VIII SANKSI

Bagian Kesatu Sanksi

Pasal 11

- (1) Penghuni yang tidak mematuhi kewajiban, tata tertib dan larangan yang diatur dalam Peraturan ini akan dikenakan sanksi sebagai berikut :

- a. pengelola dapat membatalkan perjanjian sewa secara sepihak dan seluruh uang jaminan penghuni menjadi hak pengelola apabila penghuni tidak melaksanakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8, pasal 9 dan pasal 10;
 - b. penyewa dalam waktu 1 (satu) bulan belum menempati huniannya maka uang jaminan dipotong oleh pengelola sebesar 20 % (dua puluh persen) perbulan, apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan belum menempati hunian maka kontrak dapat dibatalkan;
 - c. penghuni yang tidak membayar uang sewa unit hunian setelah masa sewa berakhir, pengelola dapat mengosongkan unit hunian secara paksa;
 - d. tidak membayar rekening listrik dan air bersih sampai pada tanggal yang telah ditetapkan setiap bulannya, maka pengelola melakukan pemutusan sementara;
- (2) Dalam penerapan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengelola dapat meminta bantuan instansi yang berwenang untuk melakukan eksekusi.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan ini, menyangkut pengurusan dan pengelolaan Rusunawa akan diatur tersendiri oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rusunawa.

Pasal 13

Peraturan Walikota ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banda Aceh

**Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 10 Nopember 2009 M
22 Dzulqaidah 1430 H**

WALIKOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

MAWARDY NURDIN

**Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal 10 Nopember 2009 M
22 Dzulqaidah 1430 H**

**SEKRETARIS DAERAH KOTA
BANDA ACEH,**

CAP/DTO

T. SAIFUDDIN, TA

BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2009 NOMOR 55