



WALIKOTA BINJAI
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KOTA BINJAI
NOMOR 1 TAHUN 2017

TENTANG

RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BINJAI,

- 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 Binjai serta pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Binjai dengan lahan yang terbatas, maka dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
 - c. bahwa sehubungan dengan telah selesainya pembangunan Rusunawa dan sesuai dengan Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum Nomor BU.01.09.-SJ/11 tanggal 07 Januari 2013 perihal Pemanfaatan dan Penghunian Rusunawa 2011-2012, pembangunan rumah susunsederhana sewa yang telah diserahkan pengelolaannya oleh Kementerian Pekerjaan Umum kepada Pemerintah Kota Binjai, perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil guna dan berdaya guna;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-kota kecil dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1247);
 4. Undang

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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Binjai, Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dan Kabupaten Daerah Tingkat II Deli Serdang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3322);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor);

15. Peraturan

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD;
16. Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 8 Tahun 2009 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah (Lembaran Daerah Kota Binjai Tahun 2009 Nomor 8);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BINJAI
dan
WALIKOTA BINJAI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Binjai.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Walikota adalah Walikota Binjai.
6. Pemilik Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut pemilik, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik daerah berupa Rusunawa.
7. Pengguna Barang Milik Daerah adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
8. Unit Pelaksana Teknis selanjutnya disebut UPT adalah unsur pelaksana kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang tertentu pada dinas yang melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
9. Pengelola adalah UPT yang ditunjuk oleh Walikota untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
10. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh UPT atas barang milik daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
11. Pengelolaan Rusunawa adalah kegiatan yang meliputi pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, perbaikan dan pembinaan.

12. Penghuni

12. Penghuni adalah penduduk kota Binjai warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa Sarusunawa dengan UPT.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Walikota.
14. 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 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.
15. 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.
16. Ruang Bersama adalah ruang-ruang umum pada bangunan dan diluar 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Uang jaminan sewa adalah sejumlah uang yang harus diberikan oleh calon penghuni kepada UPT yang dilakukan setelah perjanjian sewa menyewa ditanda tangani sebagai jaminan apabila penghuni melakukan wanprestasi.
23. Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
24. 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.
25. Biaya

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, 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 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 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 Pemilik kepada UPT 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 DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Tujuan
Pasal 2

Tujuan pengaturan pengelolaan Rusunawa adalah agar pengelolaan Rusunawa dapat berhasil dan berdaya guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang tepat sasaran, terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup
Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. pengelolaan yang mencakup lingkup pengelola, penghunian, perjanjian sewa menyewa, hak, kewajiban, larangan, pemanfaatan fisik serta pemeliharaan dan perawatan;
- b. penetapan tarif sewa;
- c. pemanfaatan pendapatan;

d. sumber

- d. sumber dan pengelolaan keuangan; dan
- e. pendampingan, pembinaan dan pengawasan.

BAB III
PENGELOLAAN
Bagian Kesatu
Pengelola
Pasal 4

- (1) Untuk mengelola Rusunawa Pemerintah Daerah membentuk UPT yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (2) Kepala UPT bertanggungjawab kepada kepala dinas yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman.
- (3) UPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkantor di lokasi Rusunawa yang dikelola.

Pasal 5

- (1) Struktur organisasi UPT sekurang-kurangnya terdiri dari seorang kepala, subbagian tata usaha, sub unit keamanan, kebersihan, dan pemeliharaan dan sub unit pendapatan.
- (2) Struktur organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 6

UPT 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 7

UPT 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.

Pasal 8

Pasal 8

UPT berkewajiban:

- a. membuat surat pernyataan dan Pakta Integritas yang disampaikan kepada Pemilik 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 Pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- k. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Sarusunawa;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasan kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- n. secara rutin memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
- o. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas;
- p. melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan Rusunawa; dan
- q. membuat laporan triwulan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan Rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola aset sementara.

Pasal 9

UPT 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. memasukkan 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

Bagian Kedua
Pemukonnan
Pasal 10

- (1) Pemukonni Rusunawa adalah penduduk kota Binjai Warga Negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR.
- (2) Pemukonni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah yang:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada UPT untuk menjadi calon pemukonni Rusunawa;
 - b. mampu membayar harga sewa yang telah ditetapkan; dan
 - c. belum memiliki rumah tinggal.
- (3) Jumlah Pemukonni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam 1 (satu) unit Sarusunawa maksimal 4 (empat) orang, yang terdiri dari:
 - a. 3 (tiga) orang dewasa; dan
 - b. 1 orang anak dibawah usia 9 tahun.
- (4) Pemukonni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berdasarkan hasil evaluasi Pengelola, kemampuan ekonominya telah meningkat dan tidak lagi termasuk MBR, harus melepaskan haknya sebagai pemukonni Rusunawa.
- (5) Evaluasi yang dimaksud pada ayat (4) dilakukan setiap akhir tahun.

Pasal 11

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

Pasal 12

Setelah dilakukan pendaftaran calon pemukonni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, selanjutnya dilakukan penetapan calon pemukonni oleh UPT dengan tata cara sebagai berikut:

- a. menyeleksi calon pemukonni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
- b. menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon pemukonni;
- c. menetapkan daftar tunggu calon pemukonni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
- d. mengumumkan dan memanggil calon pemukonni;
- e. meminta pemukonni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib pemukonnan;
- f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban pemukonni kepada pemukonni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa pemukonni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi Pemukonni Rusunawa; dan
- h. memberikan surat pembatalan pemukonnan kepada calon pemukonni yang tidak memenuhi syarat.

Bagian Ketiga

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa
Pasal 13

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf f mencakup:

- a. identitas kedua belah pihak;
- b. waktu terjadinya kesepakatan;
- c. 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.

Bagian Keempat
Hak
Pasal 14

- (1) Penghuni Sarusunawa berhak:
 - a. memanfaatkan satuan hunian yang disewa 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;
 - e. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - f. mempunyai sarana sosial;
 - g. menjadi anggota perhimpunan atau warga atau sejenisnya yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
 - h. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
 - i. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari Pengelola dan/atau institusi lain yang berkaitan;
 - j. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
 - k. 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.

Bagian Kelima
Kewajiban
Pasal 15

Penghuni Sarusunawa berkewajiban:

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung bangunan yang ditetapkan UPT;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;

d. membuang

- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik, paling lambat setiap tanggal 20 (dua puluh) setiap bulannya;
- f. membayar uang sewa paling lambat setiap tanggal 5 (lima) setiap bulannya;
- g. membayar jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa, pada saat awal ditetapkan sebagai penghuni Rusunawa;
- h. melaporkan pada pihak UPT bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- i. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- j. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir;
- k. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- l. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- m. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Bagian Keenam
Larangan
Pasal 16

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.

Bagian Ketujuh
Pemanfaatan Fisik
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

- (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 pertemuan, peribadatan, dan taman.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, jaringan air, 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;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a 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; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, 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.

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

- c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. 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.
 - (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 dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Kedelapan
Pemeliharaan dan Perawatan
Pasal 21

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dilakukan oleh UPT yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 22

UPT melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa yang terdiri dari:

- a. perawatan rutin;
- b. perawatan berkala;
- c. perawatan mendesak; dan
- d. perawatan darurat.

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 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 elektrikal.

Pasal 25

Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 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 huruf d merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

Pasal 27

Pasal 27

- (1) Apabila ditemukan kerusakan pada bangunan Rusunawa berdasarkan pemeriksaan rutin yang dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, UPT segera menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (2) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.
- (3) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas UPT dilaporkan kepada UPT dan/atau Pemilik bangunan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB IV PENETAPAN TARIF SEWA Pasal 28

- (1) Tarif Sewa ditetapkan oleh Walikota atas usul Pengelola.
- (2) Dalam menetapkan besaran tarif sewa Sarusunawa, Walikota dan Pengelola wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. besaran tarif sewa dibatasi paling tinggi $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari upah minimum kota dan tidak boleh melebihi $\frac{1}{3}$ penghasilan penghuni Rusunawa;
 - b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan Rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi; dan
 - c. besaran tarif sewa antar lantai bangunan akan disesuaikan.
- (3) Tarif Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

BAB V PEMANFAATAN PENDAPATAN Pasal 29

- (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 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Hasil sewa Sarusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

BAB VI

BAB VI
SUMBER DAN PENGELOLAAN KEUANGAN
Pasal 30

- (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 Pemerintah Daerah.
- (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 diperiksa oleh instansi yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PENDAMPINGAN, PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
Pasal 31

- (1) Pendampingan kepada UPT dilakukan Pemilik 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 32

- (1) Pendampingan kepada penghuni dilakukan oleh UPT dengan instansi terkait.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dengan UPT;
 - 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 kembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

Pasal 33

Pasal 33

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pelaksanaan pembinaan dalam pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada UPT 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 dan Penghuni Rusunawa melalui monitoring, dan evaluasi, dalam pengelolaan Rusunawa serta pengendalian tarif sewa.

BAB VIII SANKSI Pasal 34

- (1) UPT dapat melakukan penerapan sanksi kepada penghuni Rusunawa yang melanggar kewajiban dan larangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16 melalui:
 - a. teguran secara lisan;
 - b. teguran secara tertulis;
 - c. denda;
 - d. pembongkaran; atau
 - e. pemutusan perjanjian sewa menyewa.
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni.
- (3) Pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni.
- (4) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan sepihak oleh UPT atas pelanggaran yang dilakukan penghuni.
- (5) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3) dan (4) ditetapkan oleh UPT.

Pasal 35

- (1) Selain sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, penghuni melanggar kewajiban dan larangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16, UPT dapat:
 - a. membatalkan perjanjian sewa secara sepihak dan uang jaminan penghuni menjadi hak Pengelola;
 - b. memerintahkan penghuni untuk meninggalkan hunian Rusunawa apabila tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut; dan
 - c. melakukan pemutusan sementara air penghuni apabila tidak membayar rekening air bersih sampai pada tanggal yang ditetapkan.
- (2) Dalam rangka pengosongan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, apabila penghuni tidak bersedia mengosongkan tempat hunian, Pengelola dapat meminta bantuan instansi yang berwenang.

BAB IX

BAB IX
PENYIDIKAN
Pasal 36

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB X
KETENTUAN PIDANA
Pasal 37

- (1) Penghuni yang melakukan perbuatan:
 - a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan Rusunawa;
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan Sarusunawa; dan
 - c. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pengelolaan Rusunawa;sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf n, huruf o dan huruf p, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 38

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, Peraturan Walikota Binjai Nomor 1 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Binjai, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan ditetapkannya Peraturan Walikota tentang UPT yang mengelola Rusunawa sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 39

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Walikota Binjai Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Kota Binjai.

Ditetapkan di Binjai
pada tanggal 24 Maret 2017

WALIKOTA BINJAI,

ttd

MUHAMMAD IDAHAM

**Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA BINJAI**



**OTTO HARIANTO, SH
NIP. 19621229 198503 1 006**

Diundangkan di Binjai
pada tanggal 24 Maret 2017
SEKRETARIS DAERAH KOTA BINJAI,

ttd

M. MAHFULLAH P. DAULAY

LEMBARAN DAERAH KOTA BINJAI TAHUN 2017 NOMOR 1

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BINJAI, PROVINSI SUMATERA
UTARA : (2/32/2017)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BINJAI
NOMOR 1 TAHUN 2017

TENTANG

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 Binjai 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 penanggung jawab/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 Rumah Susun Sederhana Sewa.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Huruf a
Dilarang membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak kecuali penghuni tidak melakukan kewajibannya 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.

Huruf g
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13

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
Cukup jelas.
Pasal 29
Cukup jelas.
Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31

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 BINJAI NOMOR 16