



WALIKOTA SIBOLGA  
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KOTA SIBOLGA  
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SIBOLGA,

- Menimbang : a. bahwa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur guna pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga Pemerintah Kota Sibolga telah menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) untuk itu perlu dibentuk pengaturannya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Drt. Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3461);

5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara 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);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
10. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
13. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

14. 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 terakhir dengan 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3866);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah;
20. Peraturan Daerah Kota Sibolga Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah Kota Sibolga (Lembaran Daerah Kota Sibolga Tahun 2008 Nomor 11) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Sibolga Nomor 10 Tahun 2012 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kota Sibolga Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah Kota Sibolga (Lembaran Daerah Kota Sibolga Tahun 2012 Nomor 10);

21. Peraturan Daerah Kota Sibolga Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Sibolga Tahun 2009 Nomor 9);
22. Peraturan Walikota Sibolga Nomor 660/08/2014 tentang Pembentukan Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Sibolga (Berita Daerah Kota Sibolga Tahun 2014 Nomor 8);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SIBOLGA

DAN

WALIKOTA SIBOLGA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BABI  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Sibolga.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Sibolga.
3. Walikota adalah Walikota Sibolga.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Sibolga.
5. Unit Kerja adalah unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penyelenggaraan, pengawasan dan pengendalian rumah susun.
6. Unit Pengelola Teknis yang selanjutnya disebut UPT adalah Unit Pengelola Teknis pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Sibolga.
7. 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 disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8. Rumah susun hunian adalah rumah susun yang satuan-satuannya berfungsi dan digunakan sebagai tempat hunian.
9. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
10. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
11. Benda Bersama adalah benda yang merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
12. Penyewa adalah perseorangan yang menyewa satuan rumah susun sederhana sewa.
13. Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
14. Pengelola adalah yang bertugas untuk mengelola rumah susun sederhana sewa.
15. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
16. Lingkungan Perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.
17. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah, dan saluran pembuangan air hujan.
18. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman.
19. Utilitas Umum adalah terdiri antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, pemberhentian angkutan umum, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

## BAB II RUANG LINGKUP PENGELOLAAN

### Pasal 2

Ruang Lingkup Pengelolaan Rusunawa meliputi :

- a. pemasaran Rusunawa;
- b. penetapan penghuni Rusunawa;
- c. pemanfaatan dan pemeliharaan Rusunawa;
- d. administrasi dan keuangan;
- e. konsultasi dan komunikasi dengan penghuni Rusunawa.

BAB III  
PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu  
Lingkup Pemanfaatan Fisik

Pasal 3

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa merupakan kegiatan :
  - a. Pemanfaatan ruang hunian; dan
  - b. Pemanfaatan ruang 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 olah raga, ruang serba guna, mushola, dan tempat parkir.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, air bersih, air limbah dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua  
Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1  
Ruang Hunian

Pasal 4

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) huruf a wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pemandahan dan pengubahan peletakan atau bentuk elemen Rusunawa hanya dapat dilakukan oleh Pengelola;
- b. Elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya atap, plafon, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
- c. Penataan dan pengaturan barang dalam Rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
- d. Penempatan sekat pemisahan antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
- e. Pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2  
Ruang Bukan Hunian

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) huruf b 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 dialihfungsikan untuk kegiatan lain;
  - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya dapat dilakukan melalui pengelola;
  - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa;
  - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
  - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan pengelola; dan
  - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar, dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Pengelola.

Bagian Ketiga  
Pemanfaatan Bangunan

Pasal 6

- (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; dan
  - d. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan 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 pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

#### Bagian Keempat Pemeliharaan

##### Pasal 7

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.

#### Bagian Kelima Perawatan

##### Pasal 8

- (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; dan
  - c. perawatan mendesak/perawatan darurat.
- (3) Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan Rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan bangunan Rusunawa maka pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.

#### Bagian Keenam Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

##### Pasal 9

Pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia dikawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.

## Pasal 10

Biaya untuk pemeliharaan dan perawatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 dan 8 dapat ditampung pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Sibolga.

## BAB IV KEPEMILIKAN

### Pasal 11

- (1) Dalam hal Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah belum diserahkan terimakan kepada Pemerintah Daerah, pemilik bangunan adalah Negara melalui Departemen terkait.
- (2) Setelah Rusunawa sebagaimana dimaksud ayat (1) diserahkan kepada Pemerintah Kota, maka pemilik Rusunawa adalah Pemerintah Kota.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB V PENGELOLAAN

### Pasal 12

- (1) Pengelolaan Rusunawa dilaksanakan oleh Pemerintah Kota setelah ada penyerahan pengelolaan dari Pemerintah.
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan UPT pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Sibolga.

## BAB VI PENGHUNIAN RUSUNAWA

### Bagian Kesatu Penetapan Penghuni

### Pasal 13

Rusunawa diperuntukkan khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan pendapatan maksimum sama dengan Upah Minimum Kota (UMK).

*Bagian Kedua..*

Bagian Kedua  
Persyaratan Umum Penghuni

Pasal 14

Persyaratan untuk penghuni Rusunawa paling kurang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Penduduk Kota Sibolga dibuktikan dengan kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan telah kawin yang dibuktikan dengan Buku Nikah atau sejenisnya;
- c. Belum memiliki rumah/tempat Tinggal dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Lurah dan diketahui oleh Camat;
- d. Pekerja yang berpenghasilan maksimum sebesar Upah Minimum Kota (UMK);
- e. Sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan.
- f. Bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib/ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan.

Bagian Ketiga  
Permohonan Rusunawa

Pasal 15

- (1) Permohonan penghunian Rusunawa diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui Pengelola dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (2) Mekanisme pendaftaran dan penetapan penghuni ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Keempat  
Status Penghunian

Pasal 16

- (1) Status penghunian Rusunawa adalah sewa.
- (2) Penghunian Rusunawa berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan penghuni.
- (3) Berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan Surat Izin Penghunian Rusunawa oleh Pengelola.
- (4) Jangka waktu penghunian Rusunawa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang kembali.

**BAB VII  
PEMBAYARAN DAN TARIF SEWA**

**Pasal 17**

- (1) Terhadap penghunian Rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Kota wajib membayar sewa sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Formula besaran tarif sewa Rusunawa dilaksanakan dengan memperhatikan :
  - a. bentuk Rusunawa;
  - b. kemampuan masyarakat;
  - c. biaya pengelolaan Rusunawa;
  - d. pengembangan Rusunawa.
- (3) Tarif sewa Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk iuran pemakaian listrik, air, gas dan biaya-biaya lainnya.
- (4) Besaran tarif sewa Rusunawa ditetapkan sebagai berikut:

LANTAI HUNIAN	TARIF SEWA PER BULAN	KETERANGAN
LANTAI I	Rp. 125.000,-	KHUSUS DIFABLE
LANTAI II	Rp. 125.000,-	-
LANTAI III	Rp. 100.000,-	-
LANTAI IV	Rp. 75.000,-	-
LANTAI V	Rp. 50.000,-	-

**BAB VIII  
HAK DAN KEWAJIBAN**

**Bagian Kesatu  
Hak Penghuni**

**Pasal 18**

Setiap penghuni Rusunawa mempunyai hak :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan/memakai fasilitas barang dan benda bersama;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
- e. mendapat fasilitas air bersih, penerangan, gas apabila ada jaringan gas, dan jasa kebersihan;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;

- g. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- h. mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi;
- i. mempunyai tempat mushola;
- j. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Bagian Kedua  
Kewajiban Penghuni

Pasal 19

Setiap penghuni Rusunawa wajib :

- a. membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa;
- b. membayar uang sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- d. membuang sampah pada tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas listrik, air bersih dan fasilitas lainnya dengan 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/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir;
- j. melaporkan tamu penghuni yang akan menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan pengelola secara berkala;
- l. mengatur parkir bagi penghuni/tamu yang meletakkan kendaraannya di area Rusunawa yang telah ditetapkan;
- m. menciptakan lingkungan yang harmonis.

BAB IX  
TATA TERTIB DAN LARANGAN

Bagian Kesatu  
Tata Tertib Penghunian

Pasal 20

Penghuni harus mengikuti tata tertib penghunian sebagai berikut:

- a. tempat penghunian hanya diperkenankan dihuni paling banyak 5 (lima) orang terdiri dari suami istri dan 3 (tiga) orang anak;
- b. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam;

- c. menciptakan keamanan, kenyamanan dan estetika (kebersihan dan kerapian) tempat dan lingkungan hunian masing-masing;
- d. memadamkan listrik dan menutup kran air apabila meninggalkan tempat;
- e. menjaga suara radio, televisi jangan sampai mengganggu tetangga;
- f. melaporkan kepada Ketua Lingkungan dan Pengelola apabila penghuni meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara;
- g. menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;
- h. meminta izin kepada tetangga/penghuni lain dan pengelola apabila akan menggunakan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum;
- i. mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar Bandar obat-obat terlarang NAPZA dan melaporkan kepada pengelola;
- j. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan.
- k. mencegah kegiatan transaksi, baik sebagai pemakai, pengedar Bandar obat-obat terlarang NAPZA dan melaporkan kepada pengelola;
- l. menempatkan kendaraan penghuni/tamu penghuni pada tempat parkir yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua  
Larangan bagi Penghuni

Pasal 21

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. menyewa lebih dari satu unit hunian;
- c. menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi unit hunian dengan jumlah keluarga yang melebihi jumlah yang telah ditentukan;
- e. merusak fasilitas bersama yang ada dilingkungan Rusunawa;
- f. menjemur pakaian atau benda-benda lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. menambah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya (seperti AC, Online Rig, Radio CB dan sebagainya);
- h. menggunakan lift (bila ada) pada saat terjadi kebakaran;
- i. memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias dalam aquarium;
- j. mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan seperti berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, dan membuang sampah sembarangan;
- k. menyimpan atau meletakkan barang/benda di koridor, tangga, tempat tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
- l. mengadakan kegiatan organisasi yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan didalam lingkungan Rusunawa;
- m. memasak dengan menggunakan kayu, arang atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- n. membuang tissue, pembalut atau benda lain ke dalam saluran air kamar mandi/wc;
- o. menempatkan barang di tepi bangunan yang membahayakan penghuni lain;

- p. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- q. merubah bentuk bangunan Rusunawa seperti memaku, melubangi dinding, membongkar langit-langit tanpa izin tertulis dari pengelola;
- r. meletakkan barang-barang melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

## BAB X HAK DAN KEWAJIBAN

### Bagian Kesatu Hak Pengelola

#### Pasal 22

Pengelola Rusunawa mempunyai hak sebagai berikut :

- a. menetapkan calon penghuni dan pemutusan kontrak penghunian.
- b. mengenakan sanksi atas pelanggaran penghunian oleh penghuni;
- c. melaksanakan penertiban penghunian;
- d. melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila penghuni menunggak kewajiban uang sewa pemakaian listrik atau air bersih;
- e. melaksanakan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- f. melaksanakan tindakan persuasif/penalti kepada penghuni atas pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku;
- g. melakukan seleksi, kontrak kerja dan pengawasan dengan mitra kerja;
- h. menyusun rencana operasi dan pemeliharaan secara terpadu;
- i. inspeksi reguler dan insidental;
- j. menarik uang sewa, rekening air, listrik dan lainnya dari penghuni, seperti: sampah, parkir, air limbah, dan penerimaan lainnya yang sah;

### Bagian Kedua Kewajiban Pengelola

#### Pasal 23

Pengelola Rusunawa sederhana wajib :

- a. menyediakan fasilitas Rusunawa antara lain : listrik, air bersih dan pengelolaan sampah;
- b. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen satuan Rusunawa;
- c. menjaga keamanan lingkungan, menempatkan tenaga satpam di kompleks Rusunawa dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- d. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur serta lestari;
- e. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- f. menyetorkan biaya utilitas dari penghuni kepada instansi yang terkait antara lain : PLN, PDAM, Unit Kerja yang menangani pengelolaan kebersihan;

- g. memberikan penjelasan pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya kepada penghuni;
- h. memberikan layanan ibadah untuk mayoritas penghuni;
- i. memberikan tempat layanan duka cita apabila ada yang meninggal dunia;
- j. menyediakan 1 (satu) unit hunian untuk hunian darurat apabila terjadi sesuatu pada unit yang ditempati penghuni;
- k. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi pemutusan kontrak sewa penghunian antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang berlaku.

## BAB XI PENGEMBANGANPEMBANGUNAN

### Pasal 24

Pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun jika lahan dilokasi masih tersedia dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.

### Pasal 25

- (1) Pengelola dapat melakukan penambahan komponen bangunan Rusunawa untuk melengkapi dan penyempurnaannya.
- (2) Penambahan komponen bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila hal tersebut tidak terdapat dalam perencanaan dan setelah bangunan Rusunawa difungsikan komponen tersebut diperlukan.

## BAB XII SANKSI ADMINISTRASI

### Pasal 26

- (1) Setiap orang yang melanggar Peraturan Daerah ini dapat dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. pembatalan dan pencabutan izin;
  - b. denda administratif;
  - c. penyitaan jaminan;
- (3) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara :
  - a. pemanggilan;
  - b. pemberian teguran tertulis pertama;
  - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
  - d. pemberian teguran tertulis ketiga; dan
  - e. pencabutan izin.

- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikenakan sebesar 2% (dua perseratus) dari kewajiban yang harus dilaksanakan, tiap 1 (satu) kali jatuh tempo keterlambatan pembayaran perbulan walaupun masih dalam proses penianganan, teguran sedang berjalan.

**BAB XIII  
KETENTUANPENUTUP**

**Pasal 27**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 28**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sibolga  
pada tanggal 22 April 2015

WALIKOTA SIBOLGA,

dto

M. SYARFI HUTAURUK

Diundangkan di Sibolga  
pada tanggal 29 April 2015  
SEKRETARIS DAERAH,

dto

MOCHAMAD SUGENG

LEMBARAN DAERAH KOTA SIBOLGA TAHUN 2015 NOMOR 2

Salinannya dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,



ZUFRIANTO HUTAGALUNG, SH

Pembina Tk. IV/b)

NIP. 19611109 199203 1005

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA SIBOLGA  
NOMOR 2 TAHUN 2015

TENTANG  
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Perumahan bukan hanya merupakan kebutuhan hidup saja tetapi juga merupakan sarana untuk bersosialisasi dengan sesamanya dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya. Pertambahan jumlah penduduk dan semakin berkurangnya lahan untuk perumahan di daerah berpotensi mengakibatkan muncul kawasan kumuh (*slum area*), yang tentunya mengganggu pemandangan kota. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah peremajaan dengan dibangun rumah-rumah susun untuk masyarakat yang tinggal di daerah tersebut.

Dalam rangka pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan serta guna peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan maupun bangunan lain sebagai penunjang kehidupan masyarakat, maka perlu mengatur ketentuan pembangunan perumahan maupun bangunan lain dimaksud dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk hunian, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Pada dasarnya pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tugas dan fungsi pemerintahan yang menjadi wewenang dan tanggung jawab baik Pemerintah maupun Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah harus berpedoman pada kebijakan pemerintah dan disesuaikan dengan kondisi daerah setempat.

Pemerintah Kota Sibolga bersama Pemerintah Daerah lainnya, saat ini mendapatkan bantuan dari Pemerintah Pusat untuk membangun Rumah Susun Sederhana Sewa bagi masyarakat Kota Sibolga, dan saat ini telah terbangun, sehingga harus segera dimanfaatkan oleh masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Peraturan daerah ini merupakan dasar bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggungjawabnya dalam penyelenggaraan rumah susun. Di samping itu juga sebagai upaya mewujudkan ketertiban kehidupan di lingkungan rumah susun serta guna lebih menjamin kepastian hukum bagi penyelenggara pembangunan dan para penghuni dalam hal pemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukupjelas

### Pasal 2

Cukupjelas

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Huruf a

Cukupjelas

Huruf b

Cukupjelas

#### Ayat (2)

Cukupjelas

#### Ayat (3)

Cukupjelas

#### Ayat (4)

Cukupjelas

#### Ayat (5)

Cukupjelas

### Pasal 4

Cukupjelas

### Pasal 5

#### Ayat (1)

Huruf a

Cukupjelas

Huruf b

Cukupjelas

Huruf c

Cukupjelas

Huruf d

Cukupjelas

Huruf e

Cukupjelas

Huruf f

Cukupjelas

#### Ayat (2)

Cukupjelas

Pasal 6

Ayat (1)

Huruf a  
Cukupjelas

Huruf b  
Cukupjelas

Huruf c  
Cukup jelas

Huruf d  
Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Ayat (3)

Cukupjelas

Ayat (4)

Cukupjelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Huruf a  
Cukupjelas

Huruf b  
Cukupjelas

Huruf c  
Cukupjelas

Ayat (3)

Cukupjelas

Ayat (4)

Cukupjelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukupjelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Ayat (3)

Cukupjelas

Pasal 12

Ayat,(1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Pasal 13

Cukupjelas

Pasal 14

Cukupjelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Ayat (3)

Cukupjelas

Ayat (4)

Cukupjelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukupjelas

Huruf b

Cukupjelas

Huruf c

Cukupjelas

Huruf d

Cukupjelas

Ayat (3)

Cukupjelas

Ayat (4)

Cukupjelas

Pasal 18

Cukupjelas

Pasal 19

Cukupjelas

Pasal 20

Cukupjelas

Pasal 21

Cukupjelas

Pasal 22

Cukupjelas

Pasal 23

Cukupjelas

Pasal 24

Cukupjelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukupjelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukupjelas

Huruf b

Cukupjelas

Huruf c

Cukupjelas

Ayat(3)

Huruf a

Cukupjelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukupjelas

Huruf d

Cukupjelas

Huruf e

Cukupjelas

Ayat (4)

Cukupjelas

Pasal 27

Cukupjelas

Pasal 28

Cukupjelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SIBOLGA NOMOR 07