



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 111 TAHUN 2014

TENTANG

MEKANISME PENGHUNIAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 39 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa;
- b. bahwa dengan kondisi lahan yang semakin terbatas di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta membuat rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud dalam huruf a menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Mekanisme Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Milik Negara/Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
14. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
15. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
17. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah;
18. Peraturan Gubernur Nomor 139 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah;
19. Peraturan Gubernur Nomor 143 Tahun 2010 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pengelola Rumah Susun;
20. Peraturan Gubernur Nomor 142 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG MEKANISME PENGHUNIAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.

3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah yang selanjutnya disingkat DPGP adalah Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selaku pengguna anggaran yang menyelenggarakan perumahan, permukiman dan pembinaan teknis gedung Pemerintah Daerah.
5. Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah yang selanjutnya disebut Kepala DPGP adalah Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Unit Pengelola Rumah Susun yang selanjutnya disingkat UPRS adalah Unit Pengelola Rumah Susun Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang salah satu tugasnya mengelola Rumah Susun Sederhana Sewa.
7. Kepala Unit Pengelola Rumah Susun yang selanjutnya disebut Kepala UPRS adalah Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang salah satu tugasnya mengelola Rumah Susun Sederhana Sewa.
8. 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 dan status penguasaannya sewa.
9. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut sarusunawa adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan dengan cara sewa.
10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk memperoleh rusunawa dengan kriteria sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan bidang rumah susun.
11. Penghuni adalah masyarakat yang memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan menempati rusunawa sebagai penyewa.
12. Lantai Dasar adalah lantai rusunawa yang bukan merupakan lantai hunian dan dipergunakan untuk kegiatan penunjang kehidupan di lingkungan rusunawa.
13. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
14. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.

15. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

BAB II

SASARAN

Pasal 2

Sasaran penghunian rusunawa dalam Peraturan Gubernur ini adalah masyarakat terprogram dan masyarakat tidak terprogram/umum.

Pasal 3

- (1) Masyarakat terprogram sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 merupakan masyarakat yang terkena :
 - a. program pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. bencana alam;
 - c. penertiban ruang kota; dan/atau
 - d. kondisi lain yang sejenis.
- (2) Masyarakat tidak terprogram/umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 merupakan MBR yang memenuhi persyaratan penghunian.

BAB III

PERSYARATAN, PENDAFTARAN DAN PENETAPAN

Bagian Kesatu

Masyarakat Terprogram

Pasal 4

- (1) Masyarakat terprogram yang dapat menjadi calon penghuni rusunawa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan Kartu Keluarga (KK) Daerah;
 - b. memiliki penghasilan dibuktikan dengan surat keterangan penghasilan;
 - c. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - d. sudah menikah dibuktikan dengan surat nikah atau dokumen yang dipersamakan;
 - e. tidak memiliki tempat tinggal milik sendiri dibuktikan dengan surat keterangan Lurah setempat; dan
 - f. sanggup membayar biaya sewa rusunawa, biaya listrik, biaya air dan/atau biaya lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS dibuktikan dengan surat pernyataan kesanggupan.

- (2) Apabila masyarakat terprogram tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c dan/atau huruf d, tetap dapat menjadi calon penghuni rusunawa setelah mendapatkan rekomendasi dari Lurah setempat.

Pasal 5

- (1) Masyarakat terprogram yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan telah mendapat rekomendasi dari Kepala DPGP melalui Kepala UPRS berdasarkan hasil verifikasi dari Walikota, Camat dan Lurah setempat dapat didaftarkan menjadi calon penghuni rusunawa.
- (2) Calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan ditetapkan sebagai penghuni rusunawa melalui Keputusan Kepala UPRS dan dikenakan tarif sewa rusunawa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Berdasarkan Keputusan Kepala UPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2), masyarakat terprogram dapat menghuni rusunawa yang ditindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa.
- (4) Jangka waktu perjanjian sewa menyewa bagi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang.
- (5) Perjanjian sewa menyewa bagi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit mencakup :
 - a. identitas para pihak;
 - b. waktu terjadinya kesepakatan;
 - c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - d. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - e. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - f. keadaan di luar kemampuan (force majeure);
 - g. penyelesaian perselisihan; dan
 - h. sanksi atas pelanggaran.
- (6) Bentuk perjanjian sewa menyewa bagi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Format 1 Lampiran Peraturan Gubernur ini.

Bagian Kedua

Masyarakat Tidak Terprogram/Umum

Pasal 6

Masyarakat tidak terprogram/umum dapat menjadi calon penghuni rusunawa dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. memenuhi kategori sebagai MBR;
- b. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan Kartu Keluarga (KK) Daerah;
- c. memiliki penghasilan dibuktikan dengan surat keterangan penghasilan;
- d. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- e. sudah menikah dibuktikan dengan surat nikah atau dokumen yang dipersamakan;
- f. tidak memiliki tempat tinggal milik sendiri dibuktikan dengan surat keterangan Lurah setempat; dan
- g. sanggup membayar biaya sewa rusunawa, biaya listrik, biaya air dan/atau biaya lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS dibuktikan dengan surat pernyataan kesanggupan.

Pasal 7

Masyarakat tidak terprogram/umum yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dapat melakukan pendaftaran menjadi calon penghuni rusunawa dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala UPRS.

Pasal 8

- (1) Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh Kepala UPRS dengan tata cara sebagai berikut :
 - a. menyeleksi calon penghuni yang telah mendaftar dan memenuhi persyaratan;
 - b. menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
 - c. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
 - d. melakukan proses pengundian penghunian rusunawa;
 - e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
 - f. meminta penghuni untuk memberikan jaminan uang tarif sewa sebesar 3 (tiga) kali tarif sewa per bulan melalui bank yang ditunjuk oleh Kepala UPRS;
 - g. menandatangani perjanjian sewa menyewa; dan
 - h. membuat surat pengantar untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga setempat untuk dicatat.
- (2) Jangka waktu perjanjian sewa menyewa bagi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang.

- (3) Bentuk perjanjian sewa menyewa bagi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Format 1 Lampiran Peraturan Gubernur ini.
- (4) Bentuk tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e tercantum dalam Format 2 Lampiran Peraturan Gubernur ini.

Pasal 9

Calon penghuni yang telah masuk daftar tunggu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, akan diprioritaskan untuk mendapatkan sarusunawa yang kosong sesuai dengan nomor urut pendaftaran yang ditetapkan oleh Kepala UPRS.

BAB IV

SATUAN KEGIATAN USAHA DAN/ATAU KEGIATAN LAINNYA

Pasal 10

- (1) Lantai dasar dan/atau area yang ditetapkan oleh Kepala UPRS pada rusunawa dapat digunakan untuk satuan kegiatan usaha dan/atau satuan kegiatan lainnya.
- (2) Satuan kegiatan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain untuk :
 - a. kegiatan pendidikan;
 - b. kegiatan kesehatan;
 - c. kegiatan sosial;
 - d. kegiatan ibadah; dan/atau
 - e. kegiatan lain yang ditetapkan oleh Kepala UPRS.
- (3) Jenis satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala UPRS.
- (4) Satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diprioritaskan untuk dimanfaatkan oleh penghuni.
- (5) Apabila penghuni tidak ada yang berminat terhadap penggunaan satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka Kepala UPRS dapat memberikan kesempatan kepada bukan penghuni untuk menggunakan satuan kegiatan usaha tersebut.

Pasal 11

Penghuni yang menjadi calon pengguna satuan kegiatan usaha rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. memiliki perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- b. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan Kartu Keluarga (KK) Daerah; dan

- c. memiliki bukti pembayaran sewa sarusunawa untuk 1 (satu) bulan terakhir.

Pasal 12

Bukan penghuni yang dapat menjadi calon pengguna satuan kegiatan usaha rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (5) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah dan Kartu Keluarga (KK) Daerah;
- b. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan/atau
- c. memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) khusus untuk bukan penghuni yang memiliki badan hukum.

Pasal 13

Penghuni dan/atau bukan penghuni yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 atau Pasal 12 dapat melakukan pendaftaran menjadi calon pengguna satuan kegiatan usaha rusunawa dengan mengajukan permohonan tertulis dengan melampirkan proposal kepada Kepala UPRS.

Pasal 14

- (1) Setelah dilakukan pendaftaran calon pengguna satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, selanjutnya dilakukan penetapan calon pengguna satuan kegiatan usaha rusunawa oleh UPRS dengan tata cara sebagai berikut :
 - a. menyeleksi calon pengguna satuan kegiatan usaha yang telah mendaftar dan memenuhi persyaratan;
 - b. menetapkan daftar tunggu calon pengguna satuan kegiatan usaha yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
 - c. mengumumkan dan memanggil calon pengguna satuan kegiatan usaha;
 - d. melakukan proses pengundian pengguna satuan kegiatan usaha rusunawa;
 - e. meminta pengguna satuan kegiatan usaha untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
 - f. meminta pengguna satuan kegiatan usaha untuk memberikan jaminan uang sewa sebesar 3 (tiga) kali biaya sewa per bulan melalui bank yang ditunjuk oleh Kepala UPRS;
 - g. menandatangani perjanjian sewa menyewa; dan
 - h. membuat surat pengantar untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga setempat untuk dicatat.
- (2) Jangka waktu perjanjian sewa menyewa bagi pengguna satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang.

- (3) Perjanjian sewa menyewa bagi pengguna satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g paling sedikit mencakup :
- identitas kedua belah pihak;
 - waktu terjadinya kesepakatan;
 - memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak;
 - hak, kewajiban dan larangan para pihak;
 - jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
 - keadaan di luar kemampuan (force majeure); dan
 - sanksi atas pelanggaran.
- (4) Bentuk perjanjian sewa menyewa bagi pengguna satuan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Format 3 Lampiran Peraturan Gubernur ini.

BAB V

BIAYA

Pasal 15

- Setiap penghuni dan/atau pengguna satuan kegiatan usaha di rusunawa dikenakan biaya sewa, biaya listrik, biaya air dan/atau biaya lainnya.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB VI

MONITORING, EVALUASI DAN PELAPORAN

Pasal 16

- Kepala DPGP dan/atau Kepala Biro Prasarana dan Sarana Kota Sekretariat Daerah melaksanakan monitoring dan evaluasi pelaksanaan penghunian pada rusunawa sesuai tugas dan fungsinya minimal 6 (enam) bulan sekali atau sewaktu-waktu apabila dibutuhkan.
- Dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengikutsertakan unsur SKPD/UKPD terkait dan/atau instansi terkait lainnya.
- Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah dengan tembusan Inspektur.

BAB VII

SANKSI

Pasal 17

Setiap penghuni rusunawa dan/atau pengguna satuan kegiatan usaha di rusunawa yang melanggar kewajiban dan/atau larangan sebagaimana tercantum dalam Format 1 dan Format 3 Lampiran Peraturan Gubernur ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Pasal 18

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, dapat berupa :
 - a. denda;
 - b. teguran tertulis;
 - c. pemutusan perjanjian sewa menyewa; dan
 - d. penertiban.
- (2) Mekanisme pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Format 4 Lampiran Peraturan Gubernur ini.

Pasal 19

Sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dapat berupa denda dan/atau kurungan dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

Dalam hal biaya sewa sarusunawa belum diatur dalam Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, maka besaran biaya sewa mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang retribusi daerah.

Pasal 21

- (1) Terhadap perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani sebelum Peraturan Gubernur ini diundangkan, tetap berlaku sampai dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa berakhir.
- (2) Terhadap perjanjian sewa menyewa yang sedang dalam proses pembahasan setelah Peraturan Gubernur ini diundangkan, maka perjanjian sewa menyewa tersebut harus mengacu pada Peraturan Gubernur ini.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

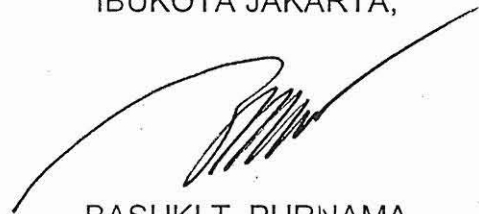
Pasal 22

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Juli 2014

Plt. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 25 Juli 2014

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2014 NOMOR 53016

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Juli 2014

Plt. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 25 Juli 2014

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2014 NOMOR 53016

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



SRI RAHAYU
NIP. 195712281985032003

Lampiran : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta

Nomor 111 TAHUN 2014

Tanggal 22 Juli 2014

FORMAT 1 : PERJANJIAN SEWA MENYEWA BAGI PENGHUNI SATUAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT 2 : TATA TERTIB PENGHUNIAN SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA

FORMAT 3 : PERJANJIAN SEWA MENYEWA BAGI PENGGUNA SATUAN KEGIATAN
USAHA PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT 4 : MEKANISME PENGENAAN SANKSI ADMINISTRASI

Plt. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

BASUKI T. PURNAMA

PERJANJIAN SEWA MENYEWA BAGI PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

NOMOR.....

Pada hari ini..... tanggal....., yang bertanda tangan di
bawah ini :

1. Nama :
Jabatan : Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah
Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah
Provinsi DKI Jakarta
NIP :
Alamat : Jalan Taman Jatibaru No. 1 Komplek Dinas-Dinas
Teknis Provinsi DKI Jakarta

Bertindak sebagai Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah.... dan oleh karena
jabatannya yang dalam hal ini adalah sebagai Pemilik/Pihak yang
Menyewakan/Pengelola selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

2. Nama :
NIK :
Tempat/Tgl. Lahir :
Pekerjaan :
Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama pribadi, yang dalam hal ini adalah sebagai
Penyewa/Pemakai satuan rumah susun sederhana sewa selanjutnya disebut sebagai
PIHAK KEDUA.

Untuk seterusnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama -sama disebut
"PARA PIHAK".

Bahwa PARA PIHAK sepakat membuat perjanjian sewa menyewa pemakaian Satuan
Rumah Susun Sederhana Sewa yang terletak di Jalan
Kelurahan Kecamatan Kota Administrasi dengan
ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1
OBJEK SEWA

- PIHAK PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA Satuan Rumah Susun
Sederhana Sewa yang terletak di :
Cluster :
Blok/Lantai :
Nomor :
Peruntukkan :
(Selanjutnya disebut "Sarusunawa")

Pasal 2

JANGKA WAKTU

- (1) Jangka waktu Perjanjian ini adalah selama 2 (dua) tahun, terhitung sejak
tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini sampai dengan tanggal..... dan
dapat diperpanjang berdasarkan pertimbangan PIHAK PERTAMA.

- 2) Apabila disetujui oleh PIHAK PERTAMA maka Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama dengan mengajukan permohonan perpanjangan Perjanjian kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu Perjanjian ini berakhir.

Pasal 3

BIAYA SEWA

- (1) Biaya sewa sarusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 per bulan sebesar Rp..... (terbilang dalam rupiah) dan pembayarannya dilakukan setiap bulan dari tanggal 1 s/d tanggal 20.
- (2) Biaya sewa sarusunawa dapat berubah sesuai ketentuan tarif yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perubahan biaya sewa berlaku sejak ditetapkannya peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA, berhak untuk :
 - a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
 - b. memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penghuni melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa;
 - c. menagih/menerima biaya sewa dan/atau biaya lainnya yang telah ditetapkan;
 - d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa dan tata tertib penghunian;
 - e. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
 - f. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.
- (2) PIHAK PERTAMA, berkewajiban untuk :
 - a. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
 - b. menyediakan sarana dan prasarana rusunawa;
 - c. melakukan pemeriksaan, perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental yang dapat dilakukan bersama SKPD/UKPD terkait;
 - d. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
 - e. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;

- f. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- g. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi perjanjian sewa menyewa antara UPRS dan penghuni yang berakhir/dibatalkan;
- h. menanggapi pengaduan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- i. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- j. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan sosialisasi kepada penghuni rusunawa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- k. memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani minimal 3 (tiga) bulan sekali; dan
- l. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas.

Pasal 5

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

(1) PIHAK KEDUA, berhak untuk :

- a. menempati/memanfaatkan sarusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPRS;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- f. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- g. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

(2) PIHAK KEDUA, berkewajiban untuk :

- a. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung bangunan;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan sarusunawa dan sarana umum;

- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
- f. membayar biaya sewa rusunawa dan jaminan biaya sewa rusunawa;
- g. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. melaporkan pada pihak UPRS apabila mengetahui adanya pemindahan hak sewa kepada pihak lain;
- i. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya indikasi tindakan kriminal di rusunawa;
- j. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- k. mengosongkan sarusunawa pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir/ dibatalkan dan menyerahkan kembali kepada Kepala UPRS;
- l. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- m. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh UPRS atau instansi terkait lainnya; dan
- n. mengurus perubahan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga sesuai dengan lokasi rumah susun selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani.

Pasal 6

JAMINAN

- (1) PIHAK KEDUA wajib menyediakan Jaminan Uang Biaya Sewa pada saat Perjanjian ini ditandatangani oleh PARA PIHAK.
- (2) PIHAK KEDUA wajib membuka Rekening Tabungan di Bank DKI atas nama PIHAK KEDUA dengan minimal Jaminan Uang Biaya Sewa sebesar 3 (tiga) kali dari biaya sewa sarusunawa yang dihuni oleh PIHAK KEDUA.
- (3) Jaminan Uang Biaya Sewa tidak dapat dicairkan selama PIHAK KEDUA menempati/menghuni sarusunawa.
- (4) PIHAK PERTAMA menerima kuasa dari PIHAK KEDUA untuk dapat mencairkan Jaminan Uang Biaya Sewa tersebut apabila :
 - a. PIHAK KEDUA menunggak/tidak membayar biaya sewa pemakaian sarusunawa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut; dan/atau
 - b. Sarusunawa yang ditempati oleh PIHAK KEDUA ditinggalkan dengan memperhitungkan tunggakan biaya sewa yang belum diselesaikan.
- (5) Jaminan Uang Biaya Sewa tetap menjadi hak PIHAK KEDUA sepanjang PIHAK KEDUA tidak memiliki tunggakan dan/atau melakukan pelanggaran.

Pasal 7

LARANGAN

PIHAK KEDUA, dilarang untuk :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu sarusunawa;
- c. menggunakan sarusunawa sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
- e. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- f. menjual/memakai/memproduksi narkoba dan minuman keras, berjudi, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang;
- g. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- h. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- i. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- j. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- k. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan.

Pasal 8

SANKSI

- (1) Apabila PIHAK KEDUA terlambat melaksanakan pembayaran biaya sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda setiap bulan sebesar 2% (dua persen) dari biaya sewa tertunggak.
- (2) Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran berikut dendanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, dan huruf d, maka PIHAK KEDUA dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atau denda berupa ganti kerugian sebesar jumlah yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA dan/atau ditertibkan.
- (4) Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 7 huruf f, maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan sarusunawa.
- (5) Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/atau ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan sarusunawa.

- (6) Apabila selama Perjanjian ini berlangsung sarusunawa tidak dihuni selama 15 (lima belas) hari kalender berturut-turut tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan melakukan penyegelan serta melakukan pengosongan secara paksa.

Pasal 9

PEMBATALAN DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berakhir secara otomatis pada saat jangka waktu Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).
- (2) Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini, yaitu :
 - a. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran biaya sewa berikut dendanya selama 2 (tiga) bulan berturut-turut; dan/atau
 - b. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), dan/atau melanggar ketentuan Pasal 7.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA memenuhi unsur pembatalan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Teguran yang pertama kepada PIHAK KEDUA agar PIHAK KEDUA segera memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya.
- (4) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Surat Teguran Kedua sebagai teguran yang terakhir kepada PIHAK KEDUA.
- (5) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak Surat Teguran yang terakhir diterbitkan PIHAK KEDUA tetap tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan secara sepihak Perjanjian ini.
- (6) Pembatalan Perjanjian secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA akan dilakukan dengan pemberitahuan secara tertulis disertai dengan melakukan penyegelan sarusunawa, dan PIHAK KEDUA harus segera meninggalkan dan mengosongkan sarusunawa paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tersebut.
- (7) Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 10

PENERTIBAN DAN PENGOSONGAN

- (1) Apabila PIHAK KEDUA tidak meninggalkan dan mengosongkan sarusunawa dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak pemberitahuan pembatalan Perjanjian dan penempelan segel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (6), maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Surat Peringatan (selanjutnya disebut "SP") I (kesatu).

- (2) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak SP I (kesatu) diterbitkan PIHAK KEDUA tidak mengindahkan SP I (kesatu) tersebut maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan SP II (kedua).
- (3) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender PIHAK KEDUA masih tetap tidak mengindahkan SP II (kedua) atau SP terakhir tersebut, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pengosongan secara paksa terhadap PIHAK KEDUA dan segala biaya serta risiko yang timbul atas pengosongan paksa tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 11

KETENTUAN LAIN-LAIN

- (1) Apabila terjadi keadaan memaksa (bencana alam, kebakaran) yang mengakibatkan sarusunawa tidak dapat dipergunakan, Perjanjian ini batal dan/atau berakhir demi hukum.
- (2) Apabila terjadi perubahan peruntukan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) maka PIHAK KEDUA harus mengosongkan sarusunawa tanpa menuntut ganti kerugian berupa apapun dan dengan alasan apapun.
- (3) Bahwa pemakaian sarusunawa disebut sewa/kontrak bulanan dan pembayarannya disebut pembayaran biaya sewa/kontrak bulanan.
- (4) Bahwa tanah dan bangunan rusunawa yang dimaksud dalam Perjanjian ini adalah aset/milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 12

PERJANJIAN TAMBAHAN

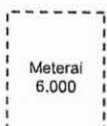
Apabila terdapat hal-hal yang belum diatur dan/atau diperlukan perubahan terhadap isi Perjanjian ini, maka akan diatur dalam suatu Addendum yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan meterai secukupnya dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal yang disebutkan di awal Perjanjian ini, sehingga keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

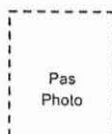
Jakarta,

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA
Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah



(NAMA JELAS)



(NAMA JELAS)

NIP

TATA TERTIB PENGHUNIAN SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

1. Melaksanakan pembayaran biaya sewa pemakaian sarusunawa (hunian maupun bukan hunian/kios kegiatan usaha), biaya pemakaian air dan listrik paling lambat pada akhir bulan berjalan di loket pembayaran Unit Pengelola Rumah Susun.
2. Menempati dan memanfaatkan sarusunawa (hunian maupun bukan hunian/kios kegiatan usaha) sesuai dengan peruntukannya, sarusunawa hanya untuk Hunian dan kios hanya untuk usaha.
3. Dilarang mengalihkan/memindahtangankan hak sewa atau menyewakan/mengontrakkan kembali sarusunawa atau menjual sarusunawa kepada pihak lain.
4. Dilarang menggunakan sarusunawa sebagai tempat menjual/memakai/memproduksi narkoba dan minuman keras, berjudi, berbuat maksiat, serta kegiatan lainnya yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang.
5. Dilarang menggabungkan 2 (dua) sarusunawa atau lebih untuk dijadikan satu sarusunawa atau satu unit usaha.
6. Dilarang mengubah, menambah dan/atau mengurangi bentuk/struktur sarusunawa kecuali atas persetujuan tertulis dari Unit Pengelola Rumah Susun.
7. Dilarang mengubah atau menambah Jaringan atau Instalasi Air dan Listrik yang ada pada Sarusunawa kecuali atas persetujuan tertulis dari Kepala Unit Pengelola Rumah Susun.
8. Menjaga ketertiban, kebersihan dan keamanan lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa.
9. Menyerahkan kembali sarusunawa dalam keadaan kosong beserta dengan kunci-kuncinya kepada Unit Pengelola Rumah Susun pada saat surat perjanjian sewa menyewa berakhir atau apabila sarusunawa (hunian maupun bukan hunian/kios kegiatan usaha) sudah tidak digunakan oleh Penghuni.
10. Melaporkan kepada Pengelola Rumah Susun melalui petugas Pengelola Rumah Susun apabila mengetahui adanya pergantian penghuni di unit lain.
11. Dilarang membawa masuk atau memelihara hewan di lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
12. Dilarang menyimpan/meletakkan barang-barang milik pribadi seperti meja, kursi, atau barang lainnya di selasar, koridor, atau tempat-tempat yang merupakan fasilitas umum atau fasilitas sosial.
13. Pengerjaan peralatan atau perbaikan/renovasi yang bersifat umum harus seizin Unit Pengelola Rumah Susun.
14. Dilarang menggunakan halaman luar, koridor atau selasar untuk kepentingan pribadi.
15. Dilarang menempatkan/menyimpan barang-barang di depan pintu darurat, tangga atau fasilitas umum.

PERJANJIAN SEWA MENYEWA BAGI PENGGUNA SATUAN KEGIATAN USAHA
PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

NOMOR.....

Pada hari ini..... tanggal....., yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama :
Jabatan : Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah
Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah
Provinsi DKI Jakarta
NIP :
Alamat : Jalan Taman Jatibaru No. 1 Komplek Dinas-Dinas
Teknis Provinsi DKI Jakarta

Bertindak sebagai Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah.... dan oleh karena jabatannya yang dalam hal ini adalah sebagai Pemilik/Pihak yang Menyewakan/ Pengelola selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

2. Nama :
NIK :
Tempat/Tgl. Lahir :
Pekerjaan :
Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama pribadi, yang dalam hal ini adalah sebagai Penyewa/Pemakai satuan rumah susun sederhana sewa bukan hunian /kios kegiatan usaha, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Untuk seterusnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama -sama disebut "PARA PIHAK".

Bahwa para pihak sepakat membuat kontrak perjanjian sewa menyewa pemakaian Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha..... yang terletak di Jalan..... Kelurahan..... Kecamatan..... Kota Administrasi dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

OBJEK SEWA

PIHAK PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang terletak di :

- Cluster :
Blok/Lantai : /
Nomor :
Peruntukkan :
(Selanjutnya disebut "Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha")

Pasal 2

JANGKA WAKTU

- (1) Jangka waktu Perjanjian ini adalah selama 2 (dua) tahun, terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini sampai dengan tanggal dan dapat diperpanjang berdasarkan pertimbangan PIHAK PERTAMA.

- (2) Apabila disetujui oleh PIHAK PERTAMA maka Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama dengan mengajukan permohonan perpanjangan Perjanjian kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu Perjanjian ini berakhir.

Pasal 3

BIAYA SEWA

- (1) Biaya sewa Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 per bulan sebesar Rp..... (terbilang dalam rupiah) dan pembayarannya dilakukan setiap bulan dari tanggal 1 s/d tanggal 20.
- (2) Biaya sewa Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha dapat berubah sesuai ketentuan tarif yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perubahan biaya sewa berlaku sejak ditetapkannya peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA, berhak untuk :
 - a. memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penyewa/pemakai melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa;
 - b. menagih/menerima biaya sewa dan/atau biaya lainnya yang telah ditetapkan;
 - c. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni/penyewa/pemakai serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa;
 - d. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni/penyewa/pemakai; dan
 - e. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.
- (2) PIHAK PERTAMA, berkewajiban untuk :
 - a. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
 - b. menyediakan sarana dan prasarana Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
 - c. melakukan pemeriksaan, perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental yang dapat dilakukan bersama SKPD/UKPD terkait;
 - d. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
 - e. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;

- f. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
- g. mengembalikan uang jaminan dari penghuni/penyewa/pemakai, apabila terjadi perjanjian sewa menyewa antara UPRS dan pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang berakhir/dibatalkan;
- h. menanggapi pengaduan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
- i. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
- j. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan sosialisasi kepada pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- k. memonitor kesesuaian/kebenaran pengguna Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani minimal 3 (tiga) bulan sekali; dan
- l. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas.

Pasal 5

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

(1) PIHAK KEDUA, berhak untuk :

- a. menempati/memanfaatkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPRS;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni/penyewa/pemakai;
- e. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- f. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- g. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

(2) PIHAK KEDUA, berkewajiban untuk :

- a. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung bangunan;

- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha dan sarana umum;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
- f. membayar biaya sewa rusunawa dan jaminan biaya sewa rusunawa;
- g. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. melaporkan pada pihak UPRS apabila mengetahui adanya pemindahan hak sewa kepada pihak lain;
- i. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya indikasi tindakan kriminal di rusunawa;
- j. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni/penyewa/pemakai;
- k. mengosongkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir/dibatalkan dan menyerahkan kembali kepada Kepala UPRS;
- l. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis; dan
- m. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh UPRS atau instansi terkait lainnya.

Pasal 6

JAMINAN

- (1) PIHAK KEDUA wajib menyediakan Jaminan Uang Biaya Sewa pada saat Perjanjian ini ditandatangani oleh PARA PIHAK.
- (2) PIHAK KEDUA wajib membuka rekening tabungan di Bank DKI atas nama PIHAK KEDUA dengan minimal Jaminan Uang Biaya Sewa sebesar 3 (tiga) kali dari biaya sewa Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang dihuni oleh PIHAK KEDUA.
- (3) Jaminan Uang Biaya Sewa tidak dapat dicairkan selama PIHAK KEDUA menempati/menghuni Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha.
- (4) PIHAK PERTAMA menerima kuasa dari PIHAK KEDUA untuk dapat mencairkan Jaminan Uang Biaya Sewa tersebut apabila :
 - a. PIHAK KEDUA menunggak/tidak membayar biaya sewa pemakaian Sarusunawa Bukan Hunian Kios Kegiatan Usaha selama 3 (tiga) bulan berturut-turut; dan
 - b. Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang ditempati oleh PIHAK KEDUA ditinggalkan dengan memperhitungkan tunggakan biaya sewa yang belum diselesaikan.

- (5) Jaminan Uang Biaya Sewa adalah tetap menjadi hak PIHAK KEDUA sepanjang PIHAK KEDUA tidak memiliki tunggakan dan/atau melakukan pelanggaran.

Pasal 7

LARANGAN

PIHAK KEDUA, dilarang untuk :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha;
- c. menggunakan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha sebagai hunian;
- d. mengubah prasarana, sarana dan utilitas Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang sudah ada;
- e. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- f. menjual/memakai/memproduksi narkoba dan minuman keras, berjudi, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang;
- g. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- h. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- i. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- j. mengubah konstruksi bangunan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha; dan
- k. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan.

Pasal 8

SANKSI

- (1) Apabila PIHAK KEDUA terlambat melaksanakan pembayaran biaya sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda setiap bulan sebesar 2% (dua persen) dari biaya sewa tertunggak.
- (2) Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran berikut dendanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan yang dimaksud Pasal 7 huruf a, huruf b, dan huruf d, maka PIHAK KEDUA dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atau denda berupa ganti kerugian sebesar jumlah yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA dan/atau ditertibkan.

- (4) Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 7 huruf f, maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha.
- (5) Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (2) dan/atau ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha.
- (6) Apabila selama Perjanjian ini berlangsung Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha tidak dihuni selama 15 (lima belas) hari kalender berturut-turut tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan melakukan penyegelan serta melakukan pengosongan secara paksa.

Pasal 9

PEMBATALAN DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berakhir secara otomatis pada saat jangka waktu Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).
- (2) Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini, yaitu :
 - i. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran biaya sewa berikut dendanya selama 2 (tiga) bulan berturut-turut; dan/atau
 - ii. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), dan/atau melanggar ketentuan Pasal 7.
- (3) Apabila PIHAK KEDUA memenuhi unsur pembatalan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Teguran yang pertama kepada PIHAK KEDUA agar PIHAK KEDUA segera memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya.
- (4) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Surat Teguran Kedua sebagai teguran yang terakhir kepada PIHAK KEDUA.
- (5) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak Surat Teguran yang terakhir diterbitkan PIHAK KEDUA tetap tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan secara sepihak Perjanjian ini.
- (6) Pembatalan Perjanjian secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA akan dilakukan dengan pemberitahuan secara tertulis disertai dengan melakukan penyegelan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha dan PIHAK KEDUA harus segera meninggalkan dan mengosongkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tersebut.

- (7) Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 10

PENERTIBAN DAN PENGOSONGAN

- (1) Apabila PIHAK KEDUA tidak meninggalkan dan mengosongkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak pemberitahuan pembatalan Perjanjian dan penempelan segel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (6), maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Surat Peringatan (selanjutnya disebut "SP") I (kesatu).
- (2) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak SP I (kesatu) diterbitkan PIHAK KEDUA tidak mengindahkan SP I (kesatu) tersebut maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan SP II (kedua).
- (3) Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender PIHAK KEDUA masih tetap tidak mengindahkan SP II (kedua) atau SP terakhir tersebut, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pengosongan secara paksa terhadap PIHAK KEDUA dan segala biaya serta risiko yang timbul atas pengosongan paksa tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 11

KETENTUAN LAIN-LAIN

- (1) Apabila terjadi keadaan memaksa (bencana alam, Kebakaran) yang mengakibatkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha tidak dapat dipergunakan, Perjanjian ini batal dan/atau berakhir demi hukum.
- (2) Apabila terjadi perubahan peruntukan atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) maka PIHAK KEDUA harus mengosongkan Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha tanpa menuntut ganti kerugian berupa apapun dan dengan alasan apapun.
- (3) Bahwa pemakaian Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha disebut sewa/kontrak bulanan dan pembayarannya disebut pembayaran biaya sewa/kontrak bulanan.
- (4) Bahwa tanah dan bangunan rusunawa termasuk Sarusunawa Bukan Hunian/Kios Kegiatan Usaha yang dimaksud dalam Perjanjian ini adalah aset/milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 12

PERJANJIAN TAMBAHAN

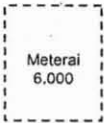
Apabila terdapat hal-hal yang belum diatur dan/atau diperlukan perubahan terhadap isi Perjanjian ini, maka akan diatur dalam suatu Addendum yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan meterai secukupnya dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal yang disebutkan di awal Perjanjian ini, sehingga keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Jakarta,

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA
Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Wilayah



(NAMA JELAS)

(NAMA JELAS)
NIP

MEKANISME PENGENAAN SANKSI ADMINISTRASI

Setiap penghuni rusunawa dan/atau pengguna satuan kegiatan usaha di rusunawa yang melanggar kewajiban dan/atau larangan dikenai sanksi administratif.

Sanksi administrasi sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Gubernur ini adalah berupa :

1. DENDA

Bagi penghuni yang terlambat melakukan pembayaran sampai dengan akhir bulan berjalan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% (dua persen) dari biaya sewa tertunggak.

2. TEGURAN TERTULIS

A. Sanksi administrasi berupa teguran tertulis dikenakan kepada penghuni yang :

1. menunggak pembayaran tarif sewa rusunawa selama lebih dari 2 (dua) bulan;
2. menggunakan sarusunawa sebagai tempat usaha/gudang;
3. mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
4. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
5. melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang;
6. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
7. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
8. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
9. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

B. Teguran tertulis diberikan sebanyak 2 (dua) kali yaitu :

- Teguran pertama diberikan bagi penghuni yang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada huruf A; dan
- Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) hari penghuni tidak mengindahkan teguran sebagaimana dimaksud diatas dikenakan teguran kedua.

3. PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalender penghuni tidak mengindahkan teguran kedua, maka UPRS dapat melakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan melakukan penyegelan serta penghuni wajib mengosongkan hunian rusunawa.

PERINGATAN

1. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender penghuni tidak melaksanakan pengosongan hunian tersebut maka UPRS memberikan Surat Peringatan Pertama.

2. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalender penghuni tidak mengindahkan Surat Peringatan Pertama, maka UPRS memberikan Surat Peringatan kedua.
3. Apabila Surat Peringatan Kedua tetap tidak diindahkan, maka UPRS bersama-sama dengan instansi terkait lainnya akan melakukan pengosongan secara paksa.

4. PENERTIBAN

TINDAKAN PELANGGARAN KHUSUS

UPRS akan langsung melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan melakukan penyegelan serta melakukan pengosongan secara paksa terhadap penghuni yang melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Penghuni tidak menghuni unit rusunawa selama 15 (lima belas) hari kalender berturut-turut tanpa ada pemberitahuan disertai dengan alasan yang jelas secara tertulis kepada UPRS minimal 1 (satu) hari sebelumnya;
2. Penghuni memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
3. Penghuni menyimpan bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain; dan
4. Unit sewa digunakan sebagai tempat berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan perbuatan maksiat.

DAFTAR HITAM PENGHUNI RUSUNAWA

Penghuni rusun yang terkena penertiban atas tindakan pelanggaran khusus dimasukkan ke dalam daftar hitam dan tidak diperbolehkan untuk mengajukan permohonan di semua lokasi rusunawa di Provinsi DKI Jakarta selama 10 (sepuluh) tahun, baik atas nama Kepala Keluarga maupun anggota yang tercantum dalam Kartu Keluarga.