



BUPATI PENAJAM PASER UTARA  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI PENAJAM PASER UTARA  
NOMOR 21 TAHUN 2020

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Penajam Paser Utara agar dapat berjalan tertib, lancar, berdaya guna dan berhasil guna perlu disusun peraturan;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat :
- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4182);
  - 3. 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 beberapa kali terakhir 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);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7);
6. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 1/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan Dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Bupati adalah Bupati Penajam Paser Utara.
4. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan adalah Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.
5. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian 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.
6. Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Pengelola adalah Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan yang bertugas melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

7. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun sewa.
8. Satuan Rumah Susun Sewa yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Pengelolaan Rusunawa adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Pengelola atas barang milik negara atau barang milik Daerah yang berupa Rusunawa beserta prasarana, sarana dan utilitas umum untuk mempertahankan kelaikan Rusunawa yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.

## Pasal 2

- (1) Pengelolaan Rumah Susun dimaksudkan:
  - a. untuk memberikan pedoman bagi pelaksanaan pengelolaan Rusunawa; dan
  - b. agar pengelolaan Rusunawa berjalan tertib, tepat sasaran, berdayaguna dan berhasil guna.
- (2) Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk mewujudkan tempat hunian yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta dengan pengelolaan rumah susun sewa yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Daerah.

## BAB II

### PENGELOLAAN RUSUNAWA

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 3

- (1) Pengelolaan Rusunawa dilakukan terhadap bangunan rumah susun yang merupakan barang milik Daerah.
- (2) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rumah susun yang penguasaan satuan rumah susun dengan cara sewa.
- (3) Bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas satuan rumah susun dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. operasional;
  - b. pemeliharaan; dan
  - c. perawatan.

#### Pasal 4

- (1) Dalam rangka pelaksanaan Pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5), kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan menetapkan kepengurusan Pengelola Rusunawa, yang terdiri atas:
  - a. Kepala Pengelola Rusunawa;
  - b. Wakil Kepala Pengelola Rusunawa;
  - c. Bidang Administrasi dan Keuangan, membawahkan:
    1. koordinator; dan
    2. petugas.
  - d. Bidang Penghunian, Pemeliharaan dan Peralatan, membawahkan:
    1. koordinator; dan
    2. petugas.
  - e. Bidang Kebersihan dan Pengamanan, membawahkan:
    1. koordinator; dan
    2. petugas.
- (2) Kepengurusan Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan.

#### Bagian Kedua

#### Kegiatan Operasional

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 5

- (1) Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) huruf a meliputi:
  - a. administrasi kepegawaian;
  - b. penatausahaan; dan
  - c. administrasi keuangan.
- (2) Administrasi kepegawaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain perekrutan dan pembinaan pegawai.
- (3) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan tata kelola administrasi Rusunawa.
- (4) Administrasi keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kegiatan tata kelola keuangan Rusunawa.

## Paragraf 2

### Administrasi Kepegawaian

#### Pasal 6

- (1) Perekrutan dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan jumlah dan kualifikasi pegawai dalam Pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pembinaan dilakukan dalam rangka peningkatan kapasitas pegawai dalam Pengelolaan Rusunawa dan pemberdayaan Penghuni Sarusun.
- (3) Perekrutan dan pembinaan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pengelola.

## Paragraf 3

### Penatausahaan

#### Pasal 7

- (1) Penatausahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan tata kelola administrasi Rusunawa meliputi:
  - a. sosialisasi mengenai penghunian Rusunawa;
  - b. pendaftaran dan seleksi calon Penghuni;
  - c. penetapan calon Penghuni;
  - d. perjanjian sewa Sarusun; dan
  - e. tata tertib penghunian.
- (2) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni dilakukan dalam rangka menjamin ketepatan kelompok sasaran calon Penghuni Sarusun.
- (3) Penetapan calon Penghuni dilakukan oleh Pengelola.
- (4) Perjanjian sewa Sarusun dilakukan antara Pengelola dengan Penghuni Sarusun.
- (5) Tata tertib penghunian merupakan peraturan yang ditetapkan oleh Pengelola dengan memuat antara lain hak, kewajiban, larangan, dan sanksi.
- (6) Format surat tata kelola administrasi Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 8

- (1) Sosialisasi mengenai penghunian Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pengelola kepada masyarakat.
- (2) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kelompok sasaran calon Penghuni Sarusun, dengan persyaratan yang telah ditentukan.

### Pasal 9

Peryaratan calon Penghuni Sarusun terdiri atas:

a. syarat umum Penghuni:

1. warga negara indonesia dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) belum memiliki rumah/tempat tinggal dibuktikan dengan surat keterangan dari Lurah/kepala Desa setempat;
  - b) masyarakat yang berpenghasilan rendah atau masyarakat tertentu yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati;
  - c) membayar uang jaminan dan iuran yang ditentukan oleh Pengelola kepada Penghuni paling sedikit 6 (enam) bulan paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun;
  - d) diutamakan yang berdomisili di sekitar Rusunawa; dan
  - e) menjadi penduduk resmi di Daerah paling sedikit 2 (dua) tahun;
2. sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan;
3. bersedia mentaati tata tertib yang ditetapkan oleh Pengelola;
4. memenuhi tatacara dan persyaratan penghunian yang ditetapkan oleh Pengelola; dan
5. telah mendapatkan surat izin penempatan Rusunawa yang diterbitkan oleh Pengelola;

b. Syarat Administrasi, meliputi:

1. fotokopi kartu tanda penduduk suami/istri;
2. fotokopi surat nikah;
3. fotokopi kartu keluarga;
4. surat keterangan penghasilan dari kepala Desa/Lurah; dan
5. surat keterangan belum memiliki rumah (kepala Desa/Lurah).

### Pasal 10

- (1) Pendaftaran dan seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pengelola dengan mempertimbangkan kapasitas tampung Rusunawa dan Peryaratan calon Penghuni Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (2) Tahapan pendaftaran calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. mengisi formulir pendaftaran calon Penghuni;
  - b. mengajukan permohonan tertulis dari calon Penghuni kepada Pengelola; dan
  - c. melengkapi dokumen identitas calon Penghuni.

- (3) Seleksi calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola dengan cara:
  - a. verifikasi data calon Penghuni;
  - b. memanggil calon Penghuni;
  - c. mengumumkan calon Penghuni yang tidak memenuhi syarat; dan
  - d. menetapkan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat.

#### Pasal 11

- (1) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c dilakukan setelah proses seleksi Penghuni selesai.
- (2) Penetapan calon Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola.
- (3) Penghuni dilakukan pendataan oleh Pengelola untuk disampaikan kepada ketua rukun tetangga setempat.

#### Pasal 12

- (1) Perjanjian sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d paling sedikit mencakup identitas para pihak, hak dan kewajiban Penghuni, serta waktu perjanjian.
- (2) Hak Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. mendapatkan informasi dalam memanfaatkan Sarusun, tata tertib penghunian, serta pengelolaan Rusunawa;
  - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
  - c. menyampaikan pengaduan kepada pengelola terkait penghunian dan Pengelolaan Rusunawa; dan
  - d. bagi Penghuni disabilitas dan lanjut usia berhak memperoleh prioritas hunian.
- (3) Kewajiban Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. membayar uang sewa, listrik, dan/atau air;
  - b. mentaati tata tertib penghunian;
  - c. menjaga keamanan dan ketertiban Rusunawa; dan
  - d. memelihara kebersihan dan keindahan Rusunawa.

### Pasal 13

- (1) Tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf e ditetapkan oleh Pengelola.
- (2) Penghuni Sarusun wajib menjalankan tata tertib yang telah ditetapkan oleh Pengelola.
- (3) Pengaturan terkait tata tertib Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat larangan:
  - a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
  - b. mengubah prasarana, sarana dan utilitas umum Rusunawa;
  - c. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, dan bau menyengat;
  - d. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai peraturan perundang-undangan;
  - e. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang; dan
  - f. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa.

### Paragraf 4

#### Sumber Pendapatan

### Pasal 14

Sumber pendapatan untuk Pengelolaan Rusunawa diperoleh dari hasil menyewakan:

- a. Sarusun;
- b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
- c. prasarana, sarana dan utilitas umum.

### Pasal 15

- (1) Hasil Menyewakan rusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a merupakan biaya pengelolaan yang dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan.
- (2) Tarif sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dan ditetapkan dengan memperhatikan:
  - a. dasar perhitungan tarif;
  - b. komponen perhitungan tarif; dan
  - c. struktur perhitungan tarif.
- (3) Perhitungan besaran tarif sewa Sarusun oleh pengelola tidak lebih besar 1/3 (satu per tiga) dari upah minimum provinsi.

- (4) Hasil perhitungan tarif sewa Sarusun ditetapkan oleh sekretaris Daerah.
- (5) Dalam hal penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dijangkau oleh Penghuni Sarusun maka Pemerintah Daerah dapat memberikan subsidi tarif sewa Sarusun.
- (6) Dasar perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif, dan struktur perhitungan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Bagian Ketiga

#### Pemeliharaan dan Perawatan

##### Pasal 16

- (1) Pemeliharaan dan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6) huruf b dan huruf c dilakukan oleh Pengelola meliputi:
  - a. bangunan Rusunawa; dan
  - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Keempat

#### Hak Pengelola

##### Pasal 17

Pengelola berhak untuk:

- a. memungut uang sewa, rekening air dan biaya lain yang ditetapkan Pengelola;
- b. mengenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Penghuni;
- c. melaksanakan penertiban Penghuni; dan
- d. melaksanakan pemutusan sewa jika Penghuni melanggar atau melalaikan kewajibannya.

### Bagian Kelima

#### Kewajiban Pengelola

##### Pasal 18

Pengelola berkewajiban untuk:

- a. menerima permohonan calon Penghuni untuk dilakukan proses sesuai ketentuan yang telah ditetapkan Pengelola;
- b. menandatangani perjanjian sewa di atas materai dengan Penghuni;

- c. menyediakan fasilitas listrik, air bersih disetiap satuan unit Rusunawa;
- d. melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap elemen dan komponen sarana Rusunawa sesuai dengan standar kesehatan dan keamanan;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih, teratur dan lestari;
- f. menjaga keamanan lingkungan, dengan cara kerjasama dengan Penghuni dan aparat keamanan setempat;
- g. memberikan informasi kepada Penghuni atas kebijakan Pengelola yang akan dilakukan;
- h. menginformasikan kepada Penghuni dalam hal akan ada kegiatan berkaitan dengan pemeliharaan atau perbaikan Rusunawa; dan
- i. membuat laporan pertanggungjawaban Pengelolaan Rusunawa kepada Bupati melalui kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan setiap akhir triwulan/semester/tahun.

### BAB III MONITORING

#### Pasal 19

Monitoring dilakukan melalui kegiatan pemantauan terhadap pelaksanaan bantuan pembangunan Rusunawa dan pengelolaannya.

### BAB IV SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 20

Penghuni yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 12 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) dikenakan sanksi berupa pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dari Pengelola Rusunawa.

### BAB V KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 21

Perjanjian sewa menyewa Rusunawa yang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara.

Ditetapkan di Penajam  
pada tanggal 7 April 2020  
BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

ABDUL GAFUR MAS'UD

Diundangkan di Penajam  
pada tanggal 7 April 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

TOHAR

BERITA DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA TAHUN 2020 NOMOR 22.

LAMPIRAN I  
PERATURAN BUPATI PENAJAM PASER UTARA  
NOMOR 21 TAHUN 2020  
TENTANG  
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA  
SEWA DI DAERAH.

FORMAT SURAT TATA KELOLA ADMINISTRASI RUMAH SUSUN

Format 1: Pendaftaran Calon Penghuni Rumah Susun

No. formulir

--	--	--	--

FORMULIR PENDAFTARAN

Permohonan Menghuni Rumah Susun

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : -----  
Alamat : -----  
Tempat/tanggal lahir : -----  
Nomor KTP : -----

Status tempat tinggal sekarang : sewa  Kontrak  numpang

Fasilitas perusahaan  lain lain

Jumlah keluarga/Pengikut : ..... Orang  
Pekerjaan : -----  
Alamat Pekerjaan : -----

Bersama ini kami mengajukan permohonan untuk menyewa rumah susun

Tipe: ..... Lantai ..... Dengan cara pembayaran bulanan.

- Kami telah melengkapi permohonan ini berupa:
- 1 Surat pernyataan
  - 2 Data pemohon & kependudukan
  - 3 Surat keterangan bekerja dan belum memiliki rumah

Diketahui:  
Kelurahan atau Kantor tempat  
bekerja:

Pemohon:

.....

.....

Format 2: Pernyataan Calon Penghuni

SURAT PERNYATAAN

Pada hari ini, hari ..... , tanggal ....., bulan .....,  
tahun .....

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :.....

Nomor Identitas :.....

Tempat/Tgl. Lahir :.....

Pekerjaan :.....

Status :.....

Selaku pemohon/calon penghuni Rumah Susun.....dengan ini  
menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa saya menyewa unit hunian tipe ....., lantai .....
  - a. bahwa saya sanggup dan bersedia membayar sewa Sarusun sebesar Rp. ....
  - b. bahwa saya sanggup membayar uang jaminan sewa sebesar Rp. ....  
Uang jaminan dapat diambil setelah dipotong tunggakan dan Sarusun dikembalikan dalam keadaan kosong serta baik.
  - c. bahwa saya sanggup dan bersedia mematuhi tata tertib penghunian rumah susun.
2. Bahwa saya setuju jangka waktu sewa Sarusun selama....., terhitung mulai tanggal ..... sampai dengan tanggal .....
3. Bahwa Sarusun akan dihuni paling banyak 4 (empat) orang dengan nama-nama penghuni sebagai berikut :

No	Nama	Umur	Status	Keterangan
1				
2				
3				

4. Apabila ada hal-hal yang tidak benar atau tidak kami sanggupi dikemudian hari, maka pengelola mempunyai hak untuk setiap saat melaksanakan penuntutan sesuai ketentuan yang berlaku atau membutuhkan persetujuan atau permohonan kami.
5. Bahwa bilamana dikemudian hari ternyata saya dan anggota keluarga yang menjadi tanggungjawab saya, ternyata:
  - a. Melanggar ketentuan tata tertib penghunian;
  - b. Tidak menaati kewajiban membayar uang sewa (menunggak); dan/atau
  - c. Terbukti terdapat hal-hal yang bertentangan terhadap isi pernyataan saya tersebut di atas.
6. Dengan tidak mengurangi isi ketentuan perjanjian sewa menyewa rumah apabila kami menunggak sewa maupun kewajiban lainnya, maka kami member kuasa kepada bendaharawan/pembayaran gaji kami pada instansi/perusahaan ..... untuk memotong gaji sewa sebesar tunggakan dan kewajiban lainnya selanjutnya akan disetorkan kepada Pengelola di tempat.

Demikian pernyataan ini saya buat di atas kertas bermaterai cukup dan kemudian untuk itu, saya bubuhi tanda tangan pada hari dan tanggal tersebut di atas.

Yang Membuat Pernyataan  
Materai Rp.6.000,-

.....

Format 3: Surat Keterangan Calon Penghuni

SURAT KETERANGAN BEKERJA DAN  
BELUM MEMILIKI RUMAH

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : -----  
Tempat/ tanggal lahir : -----  
Nomor KTP : -----  
Alamat rumah : -----  
Pekerjaan : -----  
Nama tempat kerja : -----  
Alamat tempat kerja : -----

Adalah benar :

Bekerja pada kantor/perusahaan seperti tertera di atas dengan status penghasilan per Bulan Rp .....

Tinggal di alamat di atas dengan

- Mengontrak  
 Menyewa  
 Menumpang

Surat keterangan ini digunakan untuk permohonan menyewa Rumah susun ..... di.....

Diketahui  
Lurah

Diketahui  
Pimpinan Tempat Kerja

.....  
Jabatan:

.....  
Jabatan:

Format 4: Data Pemohon Rumah susun

DATA PEMOHON DAN KEPENDUDUKAN (DPK)

- 1. Nama Lengkap : ..... 2.
- Tempat & Tanggal Lahir : ..... 3.
- Warga Negara : ..... 4.
- Agama/Kepercayaan : ..... 5.
- Menikah/Belum Menikah : .....
- 6. Alamat/Tempat Tinggal : ..... 7.
- Status Tempat Tinggal : ..... 8.
- Pekerjaan Pemohon : ..... 9.
- Alamat Tempat Bekerja : .....
- 10. Penghasilan Rata-Rata/bulan : Tetap, Rp. ....  
Tambahan Rp. ....
- 11. Pekerjaan Istri/Suami Pemohon: .....
- 12. Penghasilan Istri/Suami Pemohon.....
- 13. Alamat Pekerjaan Istri/Suami Pemohon : .....
- 14. No KTP Pemohon : .....
- 15. No KTP Istri/Suami Pemohon.....

....., .....20 .....

Lampiran:

Pemohon

Foto copy KTP

Foto copy KK

( ..... )





Format 7: Tata Tertib Penghunian Rumah Susun

TATA TERTIB PENGHUNIAN RUMAH SUSUN

1. Penghuni adalah penyewa yang ditetapkan berdasarkan perjanjian sewa;
2. Sarusun seluas 36m<sup>2</sup>, hanya diperkenankan dihuni maksimum 4 orang dewasa atau ..... orang dewasa dan ..... anak dibawah umur ... tahun;
3. Melaporkan perubahan penghuni (pindah/masuk) dalam waktu paling lama 2 x 24 jam;
4. Menciptakan keamanan dan kenyamanan tempat dan lingkungan hunian;
5. Mematikan listrik, air, dan gas rumah tangga saat meninggalkan Sarusun;
6. Tidak menyalakan audio terlalu keras yang dapat mengganggu penghuni lain;
7. Penghuni yang meninggalkan Sarusun lebih dari 2x24 jam wajib melapor pada pengelola;
8. Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;
9. Pemeliharaan dan perawatan Sarusun yang dilakukan oleh penghuni wajib dilaporkan kepada pengelola;
10. Perjanjian penyewaan Sarusun dibuat secara berkala dalam jangka waktu 1 (satu) tahun serta dapat diperpanjang;
11. Penghuni/tamu penghuni yang membawa kendaraan menempatkan pada tempat parkir/lokasi yang telah ditetapkan; dan
12. Ketentuan-ketentuan lain yang belum diatur akan dituangkan dalam perjanjian sewa Sarusun.

.....,.....20.....

Menyetujui

Pemohon Rumah  
susun

( ..... )

Format 8: Contoh Kontrak Perjanjian Calon Penghuni

PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
RUMAH SUSUN

Nomor : .....

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

1. Nama ....., Jabatan Kepala Satuan Pelaksana Teknis Rumah susun, dalam hal ini bertindak dan atas nama Dinas ....., yang berkedudukan di ..... selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. Bapak/Ibu ....., Pekerjaan ....., bertempat tinggal di ....., Kartu Tanda Penduduk Nomor ....., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pribadi selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan:

1. Bahwa PIHAK KEDUA telah sepakat kepada PIHAK PERTAMA untuk menyewa rumah susun, sebagaimana PIHAK KEDUA telah mengajukan pendaftaran dan permohonan Nomor Formulir....., tanggal .....,
2. Bahwa PIHAK PERTAMA telah menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sebagaimana surat penunjukan penghunian, Nomor ....., tanggal ....., Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhna Sewa Nomor ....., tanggal .....,
3. PIHAK KEDUA sepakat dan tunduk kepada seluruh tata tertib serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur penyewaan Rumah susun, serta seluruh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia.

4. PIHAK KEDUA sepakat kepada PIHAK PERTAMA bahwa selama jangka waktu ....., tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pengelola Rumah susun

Maka PARA PIHAK dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan syarat- syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Kata-kata yang tercantum dalam perjanjian ini harus diartikan:

1. Perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah hubungan hukum antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA mengenai kesepakatan sewa- menyewa unit rumah susun dan memanfaatkan secara bersama untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun.
2. Biaya rumah susun sewa adalah rekening listrik, rekening PDAM, rekening pemakaian GAS Negara, iuran keamanan dan iuran pengelolaan yang harus dibayar oleh penyewa/penghuni.
3. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari pengelola rumah susun untuk menghuni atau bertempat tinggal pada jangka waktu tertentu.

## BAB II BIAYA SEWA

### Pasal 2

1. PIHAK KEDUA wajib membayar sewa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp.....(.....) per ..... yang harus dibayar ..... Pada bulan jatuh tempo, serta uang jaminan..... Sew sebesar Rp. .... (.....) pada saat perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh penyewa.

2. Seluruh transaksi pembayaran yang dilakukan wajib memberikan bukti pembayaran yang sah atas pembayaran sewa unit rumah susun.
3. Apabila pembayaran sewa menyewa mengalami keterlambatan paling lambat 7 (tujuh) hari maka PIHAK KEDUA wajib membayar denda keterlambatan 10% (sepuluh persen) dari total sewa kepada PIHAK PERTAMA.
4. Bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa.

### BAB III HAK DAN KEWAJIBAN

#### Pasal 3

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK PERTAMA berhak dan berkewajiban:

- a. Wajib melakukan pemeriksaan dan perbaikan secara teratur dan mendadak terhadap; saluran air hujan, saluran air limbah, saluran limbah tinja, saluran listrik, dinding luar dan penerangan jalan/tangga menuju ruangan penyewa/penghuni, pipa-pipa plumbing, pipa gas;
- b. Wajib menjaga keamanan pada rumah susun, menjaga kualitas lingkungan yang bersih dan rapi;
- c. wajib menegur PIHAK KEDUA membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun;
- d. Berhak untuk memberikan sanksi kepada PIHAK KEDUA terhadap pelanggaran tata tertib rumah susun; dan
- e. Berhak melakukan pungutan uang sewa serta denda.

#### Pasal 4

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka PIHAK KEDUA berhak dan berkewajiban:

1. Wajib membayar biaya rumah susun yang ditetapkan;

2. Wajib membuang sampah pada tempat yang disediakan dengan membungkusnya ke dalam plastik secara rapih.
3. Wajib melaporkan kepada PIHAK PERTAMA apabila kedatangan tamu yang akan menginap pada unit rumah susun dalam waktu paling lambat 1X24 jam.
4. Berhak menghuni unit rumah susun sewa untuk keperluan tempat tinggal;
5. Berhak untuk menggunakan fasilitas umumdi lingkungan Rumah Susun;

## BAB IV LARANGAN

### Pasal 5

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KEDUA dilarang:

- a. menyewakan atau memindahtangankan sewa unit rumah susun kepada pihak lain dengan alasan apapun;
- b. melakukan perubahan/perombakan unit rumah sewa dalam bentuk apapun;
- c. menyimpan segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun atau penghuni lainnya;
- d. melakukan perbuatan perjudian dalam bentuk apapun serta meminum- minuman keras;
- e. melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama;
- f. mengadakan pertemuan untuk berbuat kriminal, terorisme dan politik.
- g. berbuat kegaduhan atau keributan yang mengganggu ketentaman dan kenyamanan penghuni lain;
- h. memelihara hewan peliharaan seperti anjing, kucing, binatang primate, binatang liar lainnya, kecuali burung dalam sangkar atau ikan di dalam aquarium;

- i. membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa;
- j. membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, termasuk membuang sesuatu dari tingkat atas ke bawah;
- k. mengganggu atau menghalang-halangi kegiatan pemeliharaan atau perbaikan rumah susun;
- l. meletakkan barang atau sesuatu di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya; dan
- m. melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan/atau penyalahgunaan narkotika dan obat-obatan keras yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

## BAB V PENGALIHAN

### Pasal 6

Perjanjian Sewa Menyewa antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA tidak dapat dialihkan baik untuk sebagian maupun keseluruhannya dengan alasan apapun.

## BAB VI KETENTUAN SANKSI

### Pasal 7

1. Apabila PIHAK KEDUA dengan sengaja atau lalai melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, maka Perjanjian Sewa Menyewa batal demi hukum, dan PIHAK KEDUA bersedia memberikan penggantian kerugian kepada PIHAK PERTAMA sebesar jaminan sewa.

2. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum hunian rumah susun, maka PIHAK PERTAMA secara sepihak dapat membatalkan perjanjian Sewa Menyewa, dan uang sewa berikut jaminan sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK PERMAMA akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong biaya administrasi sebesar 50% (lima puluh persen).
3. PIHAK KEDUA meninggalkan unit rumah susun dengan seluruh barang- barang miliknya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah memutuskan atau putus perjanjian sewa dan menyerahkan kunci beserta seluruh perlengkapan rumah kepada PIHAK PERTAMA.

#### Pasal 8

PIHAK KEDUA sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam rangka pembatalan sepihak oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sewa.

### BAB VII

#### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

#### Pasal 9

1. Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah.
2. Apabila musyawarah yang dilakukan tidak mencapai kesepakatan maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaian perselisihan kepada

Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota/Kab .....,  
dimana lokasi rumah susun didirikan

Demikian Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Perjanjian sewa menyewa rumah susun ini berlaku sejak para pihak menandatangani.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA  
KEPALA SATUAN PELAKSANA  
TEKNIS PENGELOLA RUMAH  
SUSUN

( ..... )

( ..... )

Format 9: Surat Keterangan Penghuni Baru

SURAT PENGANTAR

Kepada Yth.:

Ketua Lingkungan .....

Dengan ini menerangkan bahwa:

- Nama : .....
- Tempat/Tgl. Lahir : .....
- Agama : .....
- Pekerjaan : .....

Adalah benar yang bersangkutan sebagai penyewa rumah susun di lokasi  
..... Lantai ..... Nomor Unit ....., bersama-sama dengan:

No	Nama	Umur	setatus	Keterangan
1				
2				
3				
4				
5				

Mohon yang bersangkutan dicatat sebagai warga.....

Demikian keterangan ini kami sampaikan untuk diketahui, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

....., ....., 20....

Mengtahui :

Kepala Pengelola

Ketua Lingkungan .....

(.....)

(.....)

Format 10: Pembatalan Calon Penghuni Rumah susun

No. Formulir

--	--	--	--

BERITA ACARA  
PEMBATALAN CALON PENGHUNI RUMAH SUSUN

Pada hari ini, .....tanggal,....., bulan .....Tahun Dua ribu.....

Kami petugas Rumah susun satuan .....

1. Nama : .....

Jabatan : .....

2. Nama : .....

Jabatan : .....

Telah melakukan proses pembatalan sepihak kepada Calon Penghuni:

Nama : .....

Jabatan/Pekerjaan : .....

No. Formulir Pendaftaran : .....

No. S. I. P : .....

No. Penunjukkan :

..... Tanggal:

.....

Karena yang bersangkutan tidak mengindahkan surat-surat kami :

1. Nomor : ..... tanggal.....

Perihal : .....

2. Nomor : .....tanggal.....

Perihal :

..... 3.

Nomor :

.....tanggal.....

4. Perihal : .....

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sesungguhnya dan penuh  
rasa tanggungjawab.

\_\_\_\_\_

Diperiksa: DIKETAHUI/DISAHKAN ....., .....,

K.a. Urusan ..... Kepala Satuan, 20 ...

Dibuat:

Tembusan.

1.....(TandaTangan)

1. Untuk yang .....

bersangkutan

2. ....(TandaTangan)

2. (Atasan langsung)

Format 11: Surat Pernyataan Pengelolaan Rumah Susun

SURAT PERNYATAAN

Pada hari ini, hari ..... tanggal ..... bulan ....., tahun .....

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : .....

Jabatan : .....

Dalam hal ini selaku Ketua Pengelola menerima bangunan Rumah susun ..... Yang berlokasi di ..... Kabupaten ..... Provinsi .....

Saya dengan ini menyatakan kepada penerima asset kelola sementara (.....) akan melakukan kewajiban pengelolaan sebagai berikut:

- a. Bahwa saya sanggup melakukan seleksi, penetapan calon penghuni dan membuat kontrak perjanjian sewa menyewa rumah susun dengan memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan;
- b. Bahwa saya bersedia memberikan sanksi kepada penghuni atas pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- c. Bahwa saya sanggup melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban, dan larangan penghuni;
- d. Bahwa saya sanggup secara rutin melakukan monitoring kesesuaian penghuni yang tinggal di rumah susun dengan perjanjian sewa menyewa rumah susun;
- e. Bahwa saya sanggup melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pemanfaatan rumah susun;
- f. Bahwa saya sanggup melakukan pemeriksaan agar rumah susun tetap layak huni bersama instansi yang terkait;
- g. Bahwa saya sanggup melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara rutin atau insidental terhadap elemen dan komponen rumah susun;

- h. Bahwa saya sanggup mewujudkan lingkungan rumah susun yang bersih dan teratur serta berkesinambungan;
- i. Bahwa saya sanggup menjaga situasi dan kondisi rumah susun yang menjamin keamanan dan kenyamanan penghuni serta berkerjasama dengan aparat keamanan;
- j. Bahwa saya bersedia melakukan sosialisasi, pelatihan, dan bimbingan teknis tentang berkaitan dengan kepentingan penghuni;
- k. Bahwa saya bersedia membuka ruang publik untuk menerima pengaduan atau keluhan penghuni dan menindaklanjuti secara proporsional dan profesional;
- l. Bahwa saya bersedia membuat laporan operasional pemanfaatan dan laporan keuangan bulanan dan tahunan;
- m. Bahwa saya sanggup mengelola Rumah susun dengan menggunakan dana hasil sewa serta tidak akan meminta tambahan biaya operasional dan pemeliharaan dari pengguna barang maupun penerima asset kelola sementara.

Demikian pernyataan ini saya buat di atas kertas bermaterai cukup dan kemudian untuk itu saya tandatangani pada hari dan tanggal tersebut di atas.

Yang membuat  
pernyataan



.....

Format 12: Jadwal Pemeliharaan

JADWAL RENCANA OPERASI DAN PEMELIHARAAN RUTIN

PERIODE : .....

T a h u n .....												Keterangan
Januari	Pebruari	Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus	Septem	Oktober	Nopem	Desember	

..... , tanggal ..... , bulan .... Tahun

.....

.....

Pengelola

Format 13: Pemeriksaan Kerusakan/Gangguan

PENGELOLA RUMAH SUSUN UNIT .....		<input type="checkbox"/> HASILPEMERIKSAAN
Dari : Kepala Unit <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> RENCANA PENANGGULANGAN KERUSAKAN/GANGGUAN  <input type="checkbox"/> ESTIMASI BIAYA
Kepada: Kaur ..... <input type="checkbox"/> Kaur ..... <input type="checkbox"/> Kaur ..... <input type="checkbox"/> Kaur ..... <input type="checkbox"/>  Tanggal : ( ..... )		(Diisi oleh Kepala Urusan)    Tanggal : ( ..... )

Format 14: Perbaikan Kerusakan/ Gangguan

Laporan Perbaikan Kerusakan/Gangguan

PENGELOLA RUMAH SUSUN UNIT .....	LAPORAN PERBAIKAN KERUSAKAN/GANGGUAN			
Dari: Kepala Unit	(Diisi oleh Kepala Urusan)			
Kepada Kaur ..... <input type="text"/>	Dibuat oleh :			
Kaur ..... <input type="text"/>				Diperiksa oleh
Kaur ..... <input type="text"/>	Staf urusan .....	Staf Urusan .....	Diketahui oleh:	
Kaur ..... <input type="text"/>	(.....)	(.....)	(.....)	
Tanggal : ..... )	(.....)	(.....)	(.....)	

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

ABDUL GAFUR MAS'UD

LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI PENAJAM PASER UTARA  
 NOMOR 21 TAHUN 2020  
 TENTANG  
 PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA  
 SEWA DI DAERAH.

DASAR PERHITUNGAN TARIF, KOMPONEN PERHITUNGAN TARIF, DAN  
 STRUKTUR PERHITUNGAN TARIF

Format 1: Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun

NO	BIAYA	KEBUTUHAN	KETERANGAN	BESARAN SEWA PERBULAN PER SARUSUN (Rumus Perhitungan)	
I	BIAYA OPERASIONAL	1	Gaji Pegawai	Disesuaikan dengan kondisi	Rumus perhitungan biaya operasional :
		2	Pembayaran air, listrik, dan telepon bersama.	masing-masing pengelola	$\frac{\text{Biaya operasional per bulan}}{\text{Jumlah Unit Hunian}}$
		3	Administrasi (ATK)		
		4	Pajak Bumi dan Bagunan	Lebih kurang 3%	
		5	PPH Final	Lebih kurang 10% dari jumlah bruto sewa	
		6	Asuransi (Asuransi Kebakaran)	Lebih kurang 1%	
		7	Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	
II	BIAYA PERAWATAN	1	Perbaikan/pergantian komponen bangunan yang rusak	Lebih kurang 3% pertahun	
		2	Perbaikan/pergantian		$\frac{\text{Biaya perawatan per-tahun}}{12 \text{ bulan} \times \text{jumlah unit hunian}}$

III	BIAYA PEMELIHARAAN	1	Iuran kebersihan	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus perhitungan biaya pemeliharaan:
		2	Pemeliharaan pompa air/tank air		biaya pemeliharaan perbulan jumlah unit hunian
		3	Penyedotan tinja		
		4	Biaya lainnya untuk pemeliharaannya		

Format 2: Struktur Tarif Sewa Rumah Susun

No.	Besaran Tarif Sewa Sosial	Rumusan Perhitungan Tarif Sewa
1	Tarif Maksimum	Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
2	Tarif Minimum	Biaya perawatan + biaya pemeliharaan

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

ABDUL GAFUR MAS'UD