



BUPATI PEMALANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PEMALANG

NOMOR 32 TAHUN 2016

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG
NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8, Pasal 13, Pasal 23 dan Pasal 26 Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 10 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, maka perlu disusun petunjuk pelaksanaannya;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di maksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 10 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
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. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950;

5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Pemalang (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2008 Nomor 12);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 10 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2015 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 10);

MEMUTUSKAN:

Menerapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Daerah adalah Kabupaten Pemalang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pemalang.
4. Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
5. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Sarusunawa adalah unit hunian pada Rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
6. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
7. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

8. Pengelola adalah perangkat daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
9. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pematang Siantar.
10. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pematang Siantar.
11. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa Sarusunawa dengan pengelola.
12. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan permukiman.
13. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun yang dapat dimanfaatkan secara bersama baik untuk penghuni rumah susun maupun masyarakat sekitar.
14. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama termasuk bagi warga masyarakat sekitar yang memanfaatkannya.
15. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
16. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Daerah untuk memperoleh Sarusunawa.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah :

- a. sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- b. agar pengelolaan rumah susun Sederhana Sewa berjalan tertib, tepat sasaran, berdayaguna dan berhasil guna.

Pasal 3

Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah :

- a. untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat yang menyewa rusunawa;
- b. untuk mewujudkan proses sewa yang tepat, mudah dan pasti.
- c. Untuk mewujudkan Rusunawa bisa menjadi tempat hunian yang layak, aman dan nyaman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah :

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa;
- b. tata cara dan persyaratan calon penghuni rusunawa;

- c. tata cara pengelolaan keuangan, pelaporan, dan strategi pemasaran;
- d. rincian tugas dan fungsi pengelola rusunawa.

BAB IV PEMANFAATAN BANGUNAN

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Dinas, dalam bentuk sewa, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
- (2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan Rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa;
 - b. Pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot;
 - c. Ruang bawah tangga tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. Dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (3) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola Rusunawa.
- (4) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lain.
- (5) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Pasal 6

- (1) Setiap orang dapat memanfaatkan fasilitas rusunawa bukan hunian.
- (2) Fasilitas rusunawa yang dapat dimanfaatkan terdiri dari:
 - a. fasilitas hunian; dan
 - b. fasilitas bukan hunian.
- (3) Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas bangunan sarana, prasarana dan utilitas.
- (4) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, air bersih dan lain-lain.
- (5) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.
- (6) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, air bersih, air limbah dan perlengkapan pemadam kebakaran

Pasal 7

- (1) Fasilitas hunian rusunawa hanya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

- (2) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah adalah sebagai berikut:
 - a. Penghasilan per bulan di bawah upah minimum kabupaten;
 - b. belum mempunyai rumah; dan
 - c. dalam 1 (satu) rumah terdiri lebih dari 1 KK (Kartu Keluarga) dengan kondisi rumah tidak layak.
- (3) Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 huruf a wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen Sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
 - b. Elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
 - c. Penataan dan pengaturan barang dalam Sarusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
 - d. Penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
 - e. Pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.
- (4) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 huruf b wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan Sarusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialihfungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya dilakukan melalui koperasi/paguyuban penghuni;
 - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan pengelola;
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama; dan
 - g. ketentuan pemanfaatan ruang bukan hunian ditetapkan oleh Pengelola.

BAB V

TATA CARA DAN PERSYARATAN CALON PENGHUNI RUSUNAWA

Bagian Kesatu Tata Cara Penghunian

Pasal 8

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan fasilitas rusunawa wajib memiliki izin dari Kepala Dinas.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa;

b. izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa.

Pasal 9

- (1) Masa berlaku izin pemanfaatan fasilitas rusunawa paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa dapat diperbarui paling lama untuk 6 (enam) kali masa berlaku izin.

Pasal 10

- (1) Dasar pemberian izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa:
 - a. kelengkapan persyaratan administrasi;
 - b. kesesuaian kriteria masyarakat berpenghasilan rendah; dan
 - c. ketersediaan fasilitas rusunawa.
- (2) Dasar pemberian izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa:
 - a. kelengkapan persyaratan administrasi; dan
 - b. ketersediaan fasilitas bukan hunian rusunawa.

Pasal 11

Permohonan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa disampaikan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dilengkapi dengan persyaratan administrasi.

Pasal 12

Berdasarkan permohonan izin calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh Dinas dengan tata cara sebagai berikut:

- a. menyeleksi, meneliti dan mengkaji berkas permohonan calon penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
- b. menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon penghuni;
- c. menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
- d. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
- e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian sebagaimana dicontohkan pada Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
- f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan rukun tetangga/ rukun warga/ ketua kelompok/ ketua blok setempat sebagaimana dicontohkan pada Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini, untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni rusunawa; dan
- h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dicontohkan pada Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Persyaratan

Pasal 13

- (1) Persyaratan administrasi izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa sebagai berikut:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau Surat Keterangan Tinggal Sementara pemohon yang masih berlaku;
 - b. fotokopi Kartu Keluarga pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - c. fotokopi surat nikah/akte perceraian yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - d. surat keterangan penghasilan bermaterai yang disahkan oleh Kepala Desa atau Lurah bagi pemohon yang pekerjaannya tidak terikat oleh instansi/perusahaan antara lain wiraswasta, pedagang, usaha jasa;
 - e. surat pernyataan belum memiliki rumah bermaterai dari pemohon yang diketahui kepala desa, atau surat keterangan belum mempunyai rumah dari pimpinan tempat pemohon bekerja; dan
 - f. foto berwarna ukuran 4 x 6 pemohon sebanyak 2 (dua) lembar dan foto berwarna ukuran 4 x 6 suami atau isteri sebanyak 1 (satu) lembar.
- (2) Persyaratan administrasi izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa sebagai berikut:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau Surat Keterangan Tinggal Sementara pemohon yang masih berlaku; dan/atau
 - b. fotokopi akte pendirian badan usaha untuk pemohon yang berbadan usaha.
 - c. surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 14

- (1) Pemohon yang telah memiliki izin pemanfaatan rusunawa dari Kepala Dinas dapat memanfaatkan rusunawa setelah membayar sewa dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa.
- (2) Pembayaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 2 (dua) hari sebelum ditandatangani perjanjian sewa-menyewa.
- (3) Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa dan Kepala Dinas.

Pasal 15

- (1) Materi perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) paling sedikit mengatur:
 - a. identitas kedua belah 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 diluar kemampuan (*force majeure*);
 - g. penyelesaian perselisihan;
 - h. sanksi atas pelanggaran; dan
 - i. masa berlaku perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan masa izin yang diberikan.
- (2) Bentuk surat perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum pada Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI PRINSIP PENETAPAN, STRUKTUR DAN BESARNYA TARIF

Bagian Satu Prinsip Penetapan

Pasal 16

Prinsip penetapan tarif sewa adalah untuk mengganti biaya pegawai, operasional kantor, sewa tanah dan Bangunan, serta biaya perawatan/pemeliharaan.

Bagian Dua Struktur dan Besarnya Tarif

Pasal 17

Struktur dan besarnya tarif sewa Rusunawa dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa antara penghuni dengan pengelola.

BAB VII PENGELOLAAN KEUANGAN, PELAPORAN

Bagian Kesatu Pengelolaan Keuangan

Pasal 18

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah.
- (2) Modal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari penerima kelola aset sementara.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rusunawa.
- (4) Pengelolaan keuangan yang dilakukan Dinas diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Pasal 19

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa sarusunawa fungsi hunian, ruang bukan hunian, dan denda.
- (2) Pendapatan hasil sewa disetorkan ke rekening kas umum daerah.
- (3) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Pelaporan

Pasal 20

Semua bentuk kondisi keuangan wajib dicatat dan dilaporkan sesuai dengan Standar Akuntansi Indonesia.

Bagian Ketiga Sosialisasi

Pasal 21

- (1) Dalam rangka melakukan persiapan sosialisasi rusunawa, Dinas menyusun program sosialisasi yang meliputi:
 - a. penetapan kelompok sasaran; dan
 - b. penyusunan program sosialisasi yang efisien dan efektif.
- (2) Dinas melakukan survei dan analisis terhadap kebutuhan rusunawa pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan sosialisasi.
- (3) Dinas menyusun dan melaksanakan strategi sosialisasi, untuk mempertahankan dan meningkatkan jumlah hunian sarusunawa dan satuan ruang bukan hunian.
- (4) Dinas dapat melakukan persiapan sosialisasi lainnya selain yang tercakup pada ayat (1) sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa.

BAB VIII PENGELOLA

Pasal 22

- (1) Kepala Dinas melalui Kepala Seksi Permukiman dan Tata Guna Lahan diberikan wewenang dan tanggungjawab oleh Bupati sebagai Pengelola rusunawa.
- (2) Rincian tugas dan fungsi Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan bupati yang mengatur tentang uraian tugas jabatan struktural Dinas.

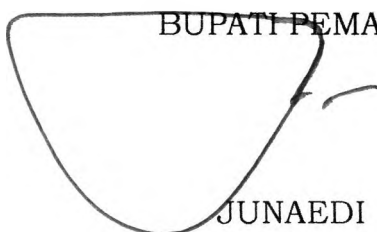
BAB IX
KETENTUAN PENUTUP






Pasal 23

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pemalang
pada tanggal 28 Juli 2016

BUPATI PEMALANG

JUNAEDI

Paraf Hirarki	Kasi	Kabid	Sekdin	Kadin	Sekda
					

Diundangkan di Pemalang
pada tanggal 28 Juli 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PEMALANG



BUDHI RAHARDJO

BERITA DAERAH KABUPATEN PEMALANG TAHUN 2016 NOMOR ...32.

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR TAHUN 2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PEMALANG NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT SURAT PERNYATAAN MEMATUHI TATA TERTIB PENGHUNIAN

TATA TERTIB PENGHUNIAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)

- 1) Penghuni adalah penyewa yang ditetapkan berdasarkan perjanjian sewa.
- 2) Tempat penghunian luas m², hanya diperkenankan dihuni maksimum orang dewasa atau orang dewasa dan anak dibawah umur tahun.
- 3) Melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam.
- 4) Menciptakan keamanan dan estetika (kebersihan dan kerapihan) tempat dan lingkungan hunian.
- 5) Apabila meninggalkan tempat, listrik sebaiknya dipadamkan, pastikan kran air dan gas tertutup.
- 6) Menjaga suara radio dan televisi jangan sampai mengganggu tetangga.
- 7) Yang meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara harus melaporkan kepada Ketua Lingkungan dan Pengelola.
- 8) Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni.
- 9) Pengerjaan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum, harus seijin tetangga/penghuni lain dan Pengelola.
- 10) Saling menjaga dan memenuhi kegiatan transaksi atau memakai dan/atau penyalahgunaan narkoba dan obat-obat terlarang, yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- 11) Perjanjian penghunian dibuat jangka waktu satu tahun dan bisa diperpanjang sebanyak-banyaknya enam kali.
- 12) Penghuni/tamu penghuni yang membawa kendaraan menempatkan pada tempat parkir/lokasi yang telah ditetapkan.
- 13) Ketentuan-ketentuan lain yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa dan diberlakukan oleh Pengelola.
- 14) Tidak memelihara hewan yang dapat mengganggu kenyamanan penghuni lainnya.

.....20.....

Menyetujui
Pemohon Rusunawa,

.....

BUPATI PEMALANG,
JUNAEDI

Paraf Hirarki	Kasi	Kabid	Sekdin	Kadin	Sekda
	9				

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR TAHUN 2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PEMALANG NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT SURAT PENGANTAR DARI PENGELOLA UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA LINGKUNGAN RUKUN TETANGGA/ RUKUN WARGA/ KETUA
KELOMPOK/ KETUA BLOK SETEMPAT

SURAT PENGANTAR

Kepada Yth.
Ketua Lingkungan

Dengan ini menerangkan bahwa

Nama :
Umur :
Agama :
Pekerjaan :

Adalah benar yang bersangkutan sebagai penyewa Rumah Susun Sederhana
Sewa lokasi lantai No,
bersama-sama dengan:

No	Nama	Umur	Hubungan dengan Penyewa	Keterangan
1.				
2.				
3.				
4.				

Mohon yang bersangkutan dicatat sebagai warga Saudara.

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

Mengetahui:20...
Ketua Lingkungan..... Pengelola

(.....)

(.....)

BUPATI PEMALANG,

JUNAEDI

Paraf Hirarki	Kasi	Kabid	Sekdin	Kadin	Sekda
	☞	☑	☞	☞	☞

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR TAHUN 2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PEMALANG NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT SURAT PEMBATALAN PENGHUNIAN KEPADA CALON PENGHUNI
YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT

NO. FORMULIR

--	--	--	--

BERITA ACARA

PEMBATALAN CALON PENGHUNI RUMAH SUSUN SEWA

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

Kami petugas Rusunawa 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.....
Perihal :

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sesungguhnya dan penuh rasa tanggungjawab

Diperiksa:

Kepala Seksi Permukiman dan Tata Guna Lahan pada Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pemalang,

.....,20...

Dibuat:

1.....(TANDA TANGAN)

2.....(TANDA TANGAN)

Disahkan

Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pemalang,






Diketahui

Kepala Bidang Cipta Karya pada Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pemalang,

BUPATI PEMALANG,



JUNAEDI

Paraf Hirarki	Kasi	Kabid	Sekdin	Kadin	Sekda
					

LAMPIRAN IV
PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR TAHUN 2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PEMALANG NOMOR 10 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA

FORMAT SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUSUNAWA

PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Nomor :

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

1. Tuan, dalam hal ini bertindak dan atas nama Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pemalang, yang berkedudukan di Kabupaten Pemalang selanjutnya disebut PIHAK KESATU;
2. Tuan, 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 KESATU untuk menyewa rumah susun sederhana sewa, sebagaimana PIHAK KEDUA telah mengajukan pendaftaran dan permohonan Nomor formulir, tanggal
2. Bahwa PIHAK KESATU telah menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sebagaimana surat penunjukan penghunian, Nomor, tanggal, Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa Nomor, tanggal
3. PIHAK KEDUA sepakat dan tunduk kepada seluruh tata tertib serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur penyewaan Rusunawa, serta seluruh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia.
4. PIHAK KEDUA sepakat kepada PIHAK KESATU bahwa selama jangka waktu, tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pengelola Rusunawa.

Maka kedua belah pihak dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuanketentuan sebagai berikut :

Pasal 1
KETENTUAN UMUM

Kata-kata yang tercantum dalam perjanjian ini harus diartikan :

1. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa berarti perjanjian antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA, dan tidak mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian ini maupun pengalihan sewa menyewa kepada pihak lain.

2. Sewa Menyewa Rusunawa berarti perjanjian ini termasuk semua perubahan, penambahan dan atau semua lampiran-lampirannya, yang semuanya merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.
3. Biaya rumah susun sewa semua rekening listrik, rekening PDAM, rekening pemakaian Gas Negara, iuran keamanan dan iuran pengelolaan yang harus dibayar oleh penyewa/penghuni.
4. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari Pengelola Rusunawa untuk dapat menempati dan bertempat tinggal sementara untuk jangka waktu didalam perjanjian ini.

Pasal 2 BIAYA SEWA

- (1) PIHAK KEDUA wajib membayar sewa rumah sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 3 perjanjian ini kepada PIHAK KESATU sebesar Rp. (.....) per yang harus dibayar pada bulan jatuh tempo, serta uang jaminan sewa sebesar Rp. (.....) pada saat perjanjian sewa menyewa ditanda-tangani oleh penyewa.
- (2) Seluruh transaksi pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU, maka PIHAK KESATU wajib memberikan bukti kuitansi pembayaran kepada PIHAK KEDUA sebagai bukti pembayaran sah atas perbuatan sewa yang telah dilaksanakan.
- (3) Apabila pembayaran sewa menyewa mengalami keterlambatan 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo yang wajib dibayarkan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib membayar denda keterlambatan sebesar 10% (sepuluh persen) dari total sewa kepada PIHAK KESATU.
- (4) Bahwa PIHAK KESATU berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa berikutnya kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 3 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

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

- a. PIHAK KESATU berkewajiban 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. PIHAK KESATU berkewajiban menjaga keamanan lingkungan rumah susun sederhana sewa, menjaga kualitas lingkungan yang bersih hijau dan asri.
- c. PIHAK KESATU berkewajiban menegur PIHAK KEDUA bila dianggap perlu apabila PIHAK KEDUA membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun.
- d. PIHAK KESATU berhak untuk melakukan sanksi-sanksi pelanggaran tata tertib rumah susun kepada PIHAK KEDUA bila hal itu terjadi.

6

- e. PIHAK KESATU berhak melakukan pemungutan iuran-iuran lain, pemeliharaan keamanan dan uang sewa serta denda.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

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

- a. menempati satuan rumah susun sewa yang dimaksud untuk keperluan tempat tinggal sebagaimana dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini.
- b. berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan Rumah Susun Sewa.
- c. membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- d. membayar rekening listrik, air bersih (PDAM) dan Gas sesuai dengan pemakaian PIHAK KEDUA dan ketentuan berlaku.
- e. membuang sampah setiap hari pada tempat yang disediakan untuk itu, dengan membungkusnya kedalam plastik secara rapih dan tidak berantakan.
- f. wajib melaporkan kepada PIHAK KESATU apabila kedatangan tamu dari luar yang akan menginap di ruangan PIHAK KEDUA dalam waktu 1 x 24 Jam.

Pasal 5

LARANGAN-LARANGAN

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

- a. menyewakan atau memindah tangankan sewa menyewa dimaksud kepada pihak lain dengan alasan apapun.
- b. melakukan perubahan/perombakan bangunan rumah sewa dimaksudkan dalam bentuk apapun.
- c. menyimpan/mengizinkan penyimpangan segala bahan bersifat eksplosive, segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun sederhana sewa atau penghuni lainnya.
- d. melakukan perbuatan perjudian atau bermain dengan menggunakan taruhan uang atau barang, melakukan meminum-minuman keras.
- e. membawa minuman beralkohol, mengajak orang lain untuk minum-minuman beralkohol.
- f. melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama.
- g. mengadakan pertemuan untuk berbuat pelanggaran kriminal, terorisme dan politik.
- h. melakukan perbuatan onar, berkelahi dengan penghuni lain dilingkungan Rumah Susun Sewa.
- i. memelihara hewan peliharaan anjing, kucing, binatang primata, binatang liar lainnya, kecuali burung dalam sangkar, ikan di dalam aquarium.
- j. membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa.

- k. membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, lebih-lebih dari tingkat atas ke bawah.
- l. mengganggu dan segala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU pada saat perbaikan/pemeliharaan ruangan rumah susun.
- m. menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya.
- n. melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan atau penyalahgunaan narkoba dan obat-obatan keras yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 6 PENGALIHAN

Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak dapat dialihkan baik untuk sebagian maupun untuk keseluruhannya dengan alasan apapun.

Pasal 7 SANKSI-SANKSI

- (1) PIHAK KEDUA sepakat apabila PIHAK KEDUA lalai atau disengaja melakukan pelanggaran Pasal (4) dan Pasal (5), maka seketika itu juga Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan PIHAK KEDUA bersedia memberi penggantian kerugian kepada PIHAK KESATU sebesar jaminan sewa.
- (2) Apabila dalam jangka waktu satu bulan sejak penandatanganan perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum melaksanakan hunian, maka PIHAK KESATU secara sepihak dapat membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini, dan uang sewa berikut jaminan sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK KESATU akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong biaya administrasi sebesar 50%.
- (3) PIHAK KEDUA sepakat dan segera meninggalkan ruangan satuan rumah susun dengan seluruh barang-barang miliknya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah memutuskan sewa dan menyerahkan kunci beserta seluruh perlengkapan rumah kepada PIHAK KESATU.

Pasal 8

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

Pasal 9 DOMISILI

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Pemalang dimana lokasi rumah susun didirikan.

Pasal 10
PERSELISIHAN

Setiap sengketa, perbedaan pendapat ataupun tuntutan salah satu pihak terhadap hal-hal yang timbul berkenaan dengan kesepakatan ini, akan diselesaikan dengan musyawarah.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

PIHAK KESATU
KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM
KABUPATEN PEMALANG

(
Nama:

(
Nama:
NIP:

BUPATI PEMALANG,
JUNAEDI

Paraf Hirarki	Kasi	Kabid	Sekdin	Kadin	Sekda
	9				