



**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 14 /PERMEN/M/2007**

**TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang : a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang yang berjati diri;
- b. bahwa kebutuhan rumah tinggal sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan maka fasilitas pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah khususnya yang berpenghasilan rendah;
- c. bahwa fasilitas pembangunan rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b yang telah terbangun perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan c perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992, Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3499);

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002, Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003, Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan, Pengelolaan dan Pertanggung Jawab Keuangan Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);
8. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988, Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994, Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3573);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994, Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4502);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 83, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4532)

14. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 20 , Tambahan Lembaran Negara Nomor 4609);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Nomor 82, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
16. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2005;
17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
18. Peraturan Menteri Negara Peraturan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2006;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyerahan Kegiatan Selesai di Lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2007 tentang Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara;
24. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.05/2007 tentang Persyaratan Administratif Dalam Rangka Pengusulan dan Penetapan Satuan Kerja Instansi Pemerintah Untuk Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. **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 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.
2. **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.
3. **Pengelolaan** adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas barang milik negara/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.
4. **Pengelola**, yang selanjutnya disebut **badan pengelola**, adalah instansi pemerintah atau badan hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
5. **Pemilik rusunawa**, yang selanjutnya disebut sebagai **pemilik**, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa rusunawa.
6. **Pemanfaatan** adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikian yang dilakukan oleh badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
7. **Penghuni** adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola;

8. **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.
9. **Pengembangan** adalah kegiatan penambahan bangunan dan/atau komponen bangunan, prasarana dan sarana lingkungan yang tidak terencana pada waktu pembangunan rusunawa tetapi diperlukan setelah bangunan dan lingkungan difungsikan.
10. **Pendampingan** adalah kegiatan yang dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa meliputi pembinaan, pelatihan, dan penyuluhan.
11. **Pengawasan** adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum.
12. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah**, yang selanjutnya disebut **MBR**, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
13. **Penerima aset kelola sementara** adalah pemerintah daerah kabupaten/kota, perguruan tinggi atau lembaga lainnya yang menerima kelola aset rusunawa dari pengguna barang milik negara.
14. **Pengguna barang milik negara** adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
15. **Badan Hukum** adalah badan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang memenuhi persyaratan untuk pemanfaatan rusunawa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
16. **Pemerintah Pusat**, selanjutnya disebut **Pemerintah**, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
17. **Pemerintah daerah provinsi** adalah gubernur beserta perangkat daerah otonom sebagai badan eksekutif daerah provinsi.
18. **Pemerintah daerah kabupaten/kota** adalah bupati dan walikota beserta perangkat daerah otonom sebagai badan eksekutif daerah kabupaten/kota.
19. **Menteri** adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Pertama

Tujuan

Pasal 2

Peraturan Menteri ini ditujukan agar pengelolaan rusunawa dapat berhasil dan berdaya guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya.

Bagian Kedua

Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengelolaan rusunawa meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

BAB III

PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Pertama

Umum

Pasal 4

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Ruang
Paragraf 1
Ruang Hunian
Pasal 5

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen sarusunawa hanya dapat dilakukan oleh badan pengelola;
- b. elemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

Paragraf 2
Ruang Bukan Hunian
Pasal 6

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - 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 badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dalam ketentuan badan pengelola.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan
Pasal 7

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa;
 - b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/ gantung;
 - c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. bagi mahasiswa dan buruh/pekerja yang belum berkeluarga, bangunan blok hunian untuk laki-laki dipisahkan dengan bangunan blok untuk perempuan;
 - e. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola rusunawa.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara badan pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat
Pemeliharaan
Pasal 8

- (1) Pemeliharaan bangunan rusunawa adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan pengelola yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan bangunan diatur dalam petunjuk pelaksanaan.

Bagian Kelima

Perawatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 9

- (1) Perawatan bangunan rusunawa adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala;
 - c. perawatan mendesak; dan
 - d. perawatan darurat.
- (3) Badan pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka badan pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan, sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 1, 2, dan 3 Peraturan Menteri ini.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan rusunawa.
- (5) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas badan pengelola dilaporkan kepada badan pengelola dan/atau pemilik bangunan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat, sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 1, 2, dan 3 Peraturan Menteri ini.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perawatan sebagaimana dimaksud pada pasal ini diatur dengan petunjuk pelaksanaan.

Paragraf 2

Perawatan Rutin

Pasal 10

Perawatan rutin sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.

Paragraf 3

Perawatan Berkala

Pasal 11

- (1) Perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan, sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 3 Peraturan Menteri ini.

- (2) Pekerjaan perawatan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrikal.

Paragraf 4

Perawatan Mendesak

Pasal 12

Perawatan mendesak sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.

Paragraf 5

Perawatan Darurat

Pasal 13

Perawatan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

Bagian Keenam

Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 14

- (1) Badan pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas yang tersedia di kawasan rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman dan aman sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas dalam rusunawa diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan.

BAB IV

KEPENGHUNIAN

Bagian Pertama

Kelompok Sasaran Penghuni

Pasal 15

- (1) Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh, dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar.
- (2) Kelompok sasaran penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah warga negara Indonesia yang:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada badan pengelola untuk menjadi calon penghuni rusunawa;
 - b. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh badan pengelola; dan

- c. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi rusunawa.
- (3) Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh badan pengelola.
- (4) Kriteria kelompok penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambah dengan ketetapan badan pengelola.

Bagian Kedua

Proses Penghunian

Paragraf 1

Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 16

- (1) Pendaftaran calon penghuni rusunawa dilakukan oleh badan pengelola dengan mempersiapkan:
 - a. formulir pendaftaran calon penghuni sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 4 s/d 7 Peraturan Menteri ini; dan
 - b. tata cara pendaftaran calon penghuni.
- (2) Calon penghuni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan.

Paragraf 2

Penetapan Calon Penghuni

Pasal 17

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh badan pengelola dengan tata cara sebagai berikut:

- a. menyeleksi 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 10 Peraturan Menteri ini;
- f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 11 Peraturan Menteri ini;
- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan rukun tetangga/rukun warga/ketua kelompok/ketua blok setempat sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 12 Peraturan Menteri 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 13 Peraturan Menteri ini.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa Menyewa
Pasal 18

- (1) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf f mencakup:
 - 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; dan
 - h. sanksi atas pelanggaran.
- (2) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kebutuhan badan pengelola.

Bagian Keempat
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni
Paragraf 1
Hak Penghuni
Pasal 19

- (1) Penghuni sarusunawa berhak:
 - a. memanfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan usaha;
 - b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, gas, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada badan pengelola;
 - d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
 - e. mempunyai sarana sosial;
 - f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
 - g. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
 - h. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
 - i. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
 - j. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;

- k. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari badan pengelola dan/atau institusi lain yang berkaitan;
 - l. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
 - m. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.
- (2) Bagi penghuni yang cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.
- (3) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Paragraf 2
Kewajiban Penghuni
Pasal 20

Penghuni sarusunawa berkewajiban untuk:

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik, gas;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;
- g. melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Paragraf 3
Larangan Penghuni
Pasal 21

Penghuni sarusunawa dilarang:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;

- e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- h. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- i. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
- j. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- k. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- l. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
- m. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

Pasal 22

Hak, kewajiban dan larangan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, 20 dan 21 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.

BAB V ADMINISTRASI KEUANGAN DAN PEMASARAN

Bagian Pertama

Sumber Keuangan

Pasal 23

- (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 badan pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedua
Besaran Tarif Sewa
Pasal 24

Dalam menetapkan besaran tarif sewa sarusunawa, badan pengelola wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi setinggi-tingginya 1/3 (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni;
- b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi;
- c. besaran tarif sewa rusunawa untuk penghuni mahasiswa disesuaikan dengan peraturan perguruan tinggi;
- d. dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, badan pengelola dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Hasil Sewa
Pasal 25

- (1) Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa sarusunawa fungsi hunian, ruang bukan hunian, dan denda.
- (2) Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pengaturan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Badan Layanan Umum daerah untuk rusunawa di atas tanah negara atau badan lain bagi rusunawa yang dibangun di atas tanah bukan milik negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Hasil sewa sarusunawa dimanfaatkan untuk:
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan; dan
 - c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.
- (5) Pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh badan pengelola dan diatur sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, perguruan tinggi atau instansi yang mengelola rusunawa;
- (6) Pemanfaatan hasil sewa digunakan tanpa tambahan bantuan biaya operasional dan pemeliharaan dari pengguna barang milik negara.

Bagian Keempat
Administrasi Keuangan
Pasal 26

- (1) Ketentuan mengenai penatausahaan dan pertanggungjawaban keuangan diatur dengan atau berdasarkan ketentuan Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara, sedangkan ketentuan mengenai penatausahaan administrasi lainnya diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Daerah atau peraturan perguruan tinggi atau peraturan instansi lainnya.
- (2) Administrasi keuangan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti status pengelolaan rusunawa dengan ketentuan:
 - a. sebelum penetapan status kegiatan selesai dan pengelolaan sementara, satuan kerja/kuasa pelaksana pengelolaan di daerah/perguruan tinggi atau instansi lainnya mengacu kepada berita acara serah terima pengelolaan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat mengenai petunjuk pelaksanaan penyerahan kegiatan selesai di lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
 - b. pada status pengelola tetap, biaya operasi dan pemeliharaan diatur sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh daerah/perguruan tinggi dan Instansi lainnya.
- (3) Status pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Badan Layanan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3).

Bagian Kelima
Pencatatan dan Pelaporan
Pasal 27

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

Bagian Keenam
Pemasaran
Paragraf 1
Persiapan Pemasaran
Pasal 28

- (1) Dalam rangka melakukan persiapan pemasaran rusunawa, badan pengelola menyusun program pemasaran yang meliputi:
 - a. penetapan kelompok sasaran;
 - b. penyusunan program pemasaran yang efisien dan efektif; dan
 - c. penyusunan program sosialisasi dan promosi.
- (2) Badan pengelola melakukan survai dan analisis pasar terhadap kebutuhan rusunawa pada kelompok sasaran yang ditetapkan untuk kebutuhan pemasaran.
- (3) Badan pengelola menyusun dan melaksanakan strategi pemasaran, untuk mempertahankan dan meningkatkan jumlah hunian rusunawa dan satuan ruang bukan hunian.

- (4) Badan pengelola dapat melakukan persiapan pemasaran lainnya selain yang tercakup pada ayat (1) sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa.

Paragraf 2

Strategi Pemasaran

Pasal 29

- (1) Dalam melakukan strategi pemasaran rusunawa, badan pengelola menyusun strategi umum termasuk menjalin kerjasama dengan kelompok pengusaha, koperasi, dan/atau yayasan.
- (2) Strategi pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direalisasikan melalui program sosialisasi dan promosi.

BAB VI

KELEMBAGAAN

Bagian Pertama

Badan Pengelola

Paragraf 1

Pembentukan Badan Pengelola

Pasal 30

- (1) Pembentukan badan pengelola rusunawa difasilitasi oleh Menteri/ pemerintah daerah/ lembaga.
- (2) Badan pengelola diangkat dengan Surat Keputusan Menteri/ gubernur/ bupati/ walikota atau pimpinan lembaga.
- (3) Badan pengelola merupakan bagian perangkat pencapaian tujuan pengelolaan rusunawa dan karenanya status hukum badan pengelola tidak terpisah dari Menteri/ pemerintah daerah/ lembaga sebagai instansi induk.
- (4) Menteri/ gubernur/ bupati/ walikota/ pimpinan lembaga bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan pengelolaan rusunawa yang didelegasikannya kepada badan pengelola.
- (5) Masa tugas badan pengelola dibatasi dalam waktu tertentu sesuai pengaturan yang berlaku dalam surat keputusan.

Paragraf 2

Struktur Badan Pengelola

Pasal 31

- (1) Struktur organisasi badan pengelola rusunawa sekurang-kurangnya terdiri dari seorang kepala, seorang bendahara, seorang pengurus administrasi, seorang urusan perumahan, dan seorang urusan pemeliharaan.
- (2) Kepala, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepala badan pengelola yang bertugas sebagai pengelola dan disyaratkan seorang pegawai negeri sipil dengan pangkat golongan minimal penata muda/III-a, berpendidikan minimal sekolah

menengah umum atau pegawai perguruan tinggi, dan/atau koperasi yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.

- (3) Bendahara, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disyaratkan seorang pegawai negeri sipil yang pernah menjabat bendahara atau berpengalaman di bidang keuangan atau telah mempunyai brevet bendaharawan/pegawai perguruan tinggi/koperasi yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Pengurus administrasi, pemeliharaan, dan penghunian dan/atau urusan lainnya, dapat berasal dari pegawai negeri sipil maupun bukan pegawai negeri sipil dan ditunjuk sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (5) Badan pengelola rusunawa berkantor di lingkungan lokasi rusunawa yang dikelola.
- (6) Kantor badan pengelola yang dimaksud pada ayat (5) dipersiapkan dan dibangun oleh penyelenggara pembangunan bersamaan dengan pembangunan rusunawa yang dikelola.

Paragraf 3

Tugas Badan Pengelola

Pasal 32

- (1) Badan pengelola bertugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa.
- (2) Sebelum terbentuknya badan pengelola, maka pengelolaan sementara dilakukan oleh instansi atau satuan kerja yang menerima rusunawa melalui penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Penyerahan aset kelola sementara rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan rusunawa selesai.
- (4) Badan pengelola wajib membuat dan menyerahkan laporan pertanggungjawaban kepada pemilik.

Pasal 33

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata laksana pembentukan dan tugas badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 diatur dengan petunjuk pelaksanaan.

Bagian Kedua

Hak, Kewajiban dan Larangan Badan Pengelola

Paragraf 1

Hak Badan Pengelola

Pasal 34

- (1) Badan pengelola rusunawa berhak:
 - a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
 - b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni melakukan hal-hal yang tidak sesuai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan 21;

- c. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih, sampah, listrik, serta keamanan sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan rusunawa dan lingkungannya;
 - d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
 - e. membuat perjanjian sewa menyewa pengelolaan dengan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa;
 - f. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
 - g. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.
- (2) Selain hak-hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan pengelola rusunawa dapat melakukan penerapan sanksi kepada penghuni rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 dan 21 melalui:
- a. teguran secara lisan;
 - b. teguran secara tertulis;
 - c. denda;
 - d. pembongkaran; atau
 - e. pemutusan perjanjian sewa menyewa.
- (3) Teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b dilakukan oleh badan pengelola dengan cara persuasif.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berupa pembayaran sejumlah uang sesuai pelanggaran atau penggantian oleh penghuni.
- (5) Pembongkaran sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni.
- (6) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan sepihak oleh badan pengelola atas pelanggaran yang dilakukan penghuni.
- (7) Denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5) dan (6) ditetapkan oleh badan pengelola.
- (8) Pelaksanaan jenis sanksi sebagaimana dimaksud ayat (2) bersifat alternatif sesuai pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni.

Paragraf 2

Kewajiban Badan Pengelola

Pasal 35

Badan pengelola rusunawa berkewajiban untuk:

- a. membuat surat pernyataan yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa sebagaimana dicontohkan pada Lampiran 14 Peraturan Menteri ini untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pembangunan rusunawa;

- b. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
- c. melakukan pemeriksaan bersama instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni;
- d. menyediakan sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;
- e. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi regular dan insidental;
- f. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- g. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- h. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
- i. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- j. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus perjanjian sewa menyewa antara badan pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- k. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- l. secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya;
- m. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- n. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- o. secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
- p. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- q. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola aset sementara.

Paragraf 3

Larangan Badan Pengelola

Pasal 36

Badan pengelola rusunawa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak;
- b. memutuskan secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa;
- c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;
- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;

- e. membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpa seijin pengguna barang milik negara atau penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa;
- f. mengganggu kenyamanan penghuni rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- g. memasukan orang/barang yang tidak sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusunawa di dalam atau diluar hunian dan lingkungan rusunawa.

Pasal 37

Hak, kewajiban dan larangan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, 34, dan 35 wajib dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.

Bagian Ketiga

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

Pasal 38

- (1) Pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.
- (2) Pelaksanaan pembinaan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada badan pengelola atau badan hukum yang mengelola rusunawa.
- (3) Pelaksanaan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turun tangan dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.
- (4) Khusus untuk Daerah Provinsi DKI Jakarta, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

Bagian Keempat

Pemerintah Daerah Provinsi

Pasal 39

- (1) Pemerintah daerah provinsi melakukan koordinasi pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.
- (2) Koordinasi pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sosialisasi mengenai penghunian dan pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa bersama dengan pemerintah daerah kabupaten/kota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai koordinasi pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa oleh pemerintah daerah provinsi diatur dengan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pemerintah

Pasal 40

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui kegiatan pendampingan dan pemberdayaan agar mampu berperan dalam pengelolaan rusunawa melalui:
 - a. sosialisasi dan penyuluhan;
 - b. pendidikan dan pelatihan;
 - c. bimbingan teknis; dan
 - d. pembentukan perangkat rukun tetangga dan rukun warga.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada badan pengelola dan penghuni rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan turutan tangan pengelolaan rusunawa serta pengendalian harga jual dan tarif sewa rusunawa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa oleh Pemerintah diatur dengan atau berdasarkan petunjuk pelaksanaan.

BAB VII

PENGHAPUSAN DAN PENGEMBANGAN BANGUNAN RUSUNAWA

Bagian Pertama

Penghapusan Bangunan

Pasal 41

- (1) Penghapusan bangunan rusunawa adalah pekerjaan menghilangkan atau pembongkaran bangunan rusunawa yang tidak laik fungsi maupun tidak sesuai dengan penataan ruang wilayah.
- (2) Tata cara penghapusan yang dimaksud dalam ayat (1) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Pengembangan Bangunan

Paragraf 1

Penambahan Bangunan

Pasal 42

- (1) Badan pengelola dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan rusunawa dan sarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dan apabila masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.

- (2) Penambahan bangunan rusunawa dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada lahan yang belum terbangun di lokasi rusunawa harus mendapat persetujuan tertulis dari pemilik.
- (3) Badan pengelola rusunawa tidak dapat menambah bangunan tanpa seijin pemilik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penambahan bangunan dan sarana diatur dengan petunjuk teknis.

Paragraf 2

Penambahan Komponen Bangunan

Pasal 43

- (1) Badan pengelola diperbolehkan melakukan penambahan komponen bangunan rusunawa untuk melengkapi dan menyempurnakan bangunan rusunawa yang ada.
- (2) Penambahan komponen bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila komponen bangunan rusunawa tersebut tidak ada dalam perencanaan pembangunan dan diperlukan setelah bangunan rusunawa difungsikan.
- (3) Penambahan komponen bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus mendapat persetujuan tertulis dari pemilik rusunawa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penambahan komponen bangunan rusunawa diatur dengan petunjuk teknis.

BAB VIII

PENDAMPINGAN, MONITORING DAN EVALUASI

Bagian Pertama

Pendampingan

Pasal 44

- (1) Pendampingan kepada badan pengelola dilakukan oleh penerima aset kelola sementara dan dilakukan melalui pembinaan, pelatihan, penyuluhan yang bertujuan untuk terselenggaranya pengelolaan rusunawa yang layak, nyaman dan sehat.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kegiatan yang dilakukan untuk mendayagunakan pencapaian tujuan pembangunan rusunawa.
- (3) Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tata cara pemeliharaan, perawatan, peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas rusunawa serta peningkatan kemampuan ekonomi.
- (4) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bimbingan terhadap penghuni mengenai proses penghunian meliputi pendaftaran calon penghuni, penetapan calon penghuni dan perjanjian sewa menyewa.
- (5) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan unsur perguruan tinggi atau Lembaga Swadaya Masyarakat terkait.

Pasal 45

- (1) Pendampingan kepada penghuni dilakukan oleh badan pengelola dengan instansi terkait.
- (2) Pendampingan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di rusunawa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dengan badan pengelola;
 - b. melakukan pendampingan kepada penghuni termasuk memberikan saran dan pertimbangan kepada para penghuni dalam menjalankan usahanya;
 - c. membantu penghuni dalam mengembangkan pola pembiayaan dan pengelolaan usaha bersama agar diperoleh pola yang paling menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
 - d. membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuh kembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam rusunawa.

Bagian Kedua

Monitoring dan Evaluasi

Pasal 46

- (1) Monitoring dan evaluasi pengelolaan rusunawa dilakukan oleh pengguna barang milik negara.
- (2) Monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. aspek administratif keuangan, pemanfaatan dan pengelolaan barang milik negara, penghunian, sumber daya manusia serta pengembangan kesejahteraan penghuni; dan
 - b. aspek teknis, termasuk bangunan dan lingkungan.
- (3) Pengguna barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menugaskan auditor struktural atau auditor independen untuk melakukan pemeriksaan pelaksanaan pengelolaan rusunawa.
- (4) Monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan unsur perguruan tinggi atau Lembaga Swadaya Masyarakat terkait.

BAB IX

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 47

- (1) Dalam rangka pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa, sebelum dilakukan serah terima aset kelola sementara kepada penerima aset kelola sementara, bangunan rusunawa didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa pengguna barang milik negara.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penerima aset kelola sementara kepada badan

pengelola dan penghuni untuk mewujudkan tujuan dan kelompok sasaran pengelolaan rusunawa serta keamanan dan ketertiban.

- (3) Penghuni dapat berperan serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rusunawa.
- (4) Peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada badan pengelola.
- (5) Apabila peran serta penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mendapat tanggapan, maka penghuni dapat melaporkan kepada penerima aset kelola sementara.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta penghuni diatur oleh badan pengelola setelah berkoordinasi dengan Menteri.

BAB X
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 48

- (1) Pengaturan tentang pengelolaan rusunawa digunakan sebagai acuan bagi pemerintah, swasta, dan masyarakat dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan.
- (2) Pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sesudah serah terima kelola sementara.
- (3) Semua ketentuan tentang pengelolaan rusunawa yang sudah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku.
- (4) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Menteri ini akan diatur lebih lanjut dengan ketentuan tersendiri.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 49

- (1) Peraturan Menteri ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan : di Jakarta
pada tanggal : 29 November 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Salinan sesuai dengan aslinya
 Koordinator Penyusunan NSPM
 Di Kedepatian Bidang Perumahan Formal
 Asdep Urusan Penyediaan PSU

Agus Sumargiarto

LAMPIRAN 1
 PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
 NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
 RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
 Pasal 9

SERVIS TIAP 250 JAM ATAU TIAP BULAN	
Nama Perusahaan :.....	Pemilik Rusuna :
Peralatan/No : GENSET/NO :.....	Perintah kerja no :
Tanggal :.....	Lokasi :

Petunjuk Umum :
 Semua pekerjaan harus mempertimbangkan dan mengikuti petunjuk pabrik

NO. URUT	PROSEDUR	KONDISI	
		BAIK	TDK BAIK
1.	Kuras pelumas diwaktu masih hangat dan ganti dengan yang baru sesuai dengan yang dianjurkan pabrik genset. Jumlah pelumas yang harus diisi :liter Jenis merk pelumas :.....		

2.	Ganti saringan pelumas :buah Merk saringan pelumas :.....		
3.	Ganti saringan solar bila differential pressure melebihi 1.05 Kpa (15 psi)		
4.	Bersihkan saringan udara, ganti bila differential-pressure melebihi 762 mm (20 inc) H2O		
5.	Periksa kondisi air, tambahkan caterpillar conditioner sebanyak 0,5 Lt (1 pint) untuk setiap 75 lt air		
6.	Periksa vee-belt alternator, kencangkan bila perlu		
7.	Periksa vee-belt radiator, kencangkan bila perlu		
8.	Bersihkan radiator bagian luar		
9.	Jalankan genset dan beri beban seperlunya, perhatikan apakah ada gejala-gejala yang tidak normal		
<p>** Tulis dibawah ini bila ditemui hal-hal yang menyimpang dari keadaan normal (lampirkan kertas tambahan bila diperlukan) :</p>			
Total jam kerja :		Dikerjakan oleh :	
Mulai	:		
Selesai	:		
		<p>..... Nama / paraf</p>	

LAMPIRAN 2
PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
 Pasal 9

RUSUNA.....	<input type="checkbox"/> HASIL PEMERIKSAAAN <input type="checkbox"/> RENCANA PENANGGULANGAN <input type="checkbox"/> KERUSAKAN/GANGGUAN ESTIMASI BIAYA
Dari : <input type="checkbox"/> Kepala Badan Pengelola	(diisi oleh Kepala Urusan Perencanaan & Pembangunan)

Kepada : Kaur

Kaur

Kaur

Kaur.....

Tanggal :

Tanggal :

RUSUNA.....	LAPORAN HASIL PERBAIKAN KERUSAKAN / GANGGUAN		
Dari <input type="checkbox"/> Kepala Badan Pengelola Dikirimkan/disampaikan Kepada <input type="checkbox"/> Kaur <input type="checkbox"/> Kaur <input type="checkbox"/> Kaur <input type="checkbox"/> Kaur.....	(diisi oleh Kepala Urusan perencanaan & pembangunan)		
Tanggal :.....	Dibuat oleh : Staf urusan Perenc & Pembang. (.....)	Dibuat oleh : Staf urusan Perenc & Pembang. (.....)	Diperiksa oleh: Diketahui oleh: Kepala Urusan Pengel & Pembinaan (.....)

No. formulir

--	--	--	--

FORMULIR PENDAFTARAN
Permohonan menghuni rusunawa

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a :

Alamat :
.....
.....

Tempat/ tanggal lahir :
.....

Nomor KTP :

Status tempat tinggal sekarang : sewa kontrak numpang
 Fasilitas perusahaan lain-lain

Jumlah keluarga/Pengikut : orang

Pekerjaan :

Alamat Pekerjaan :

Berita ini kami mengajukan permohonan untuk menyewa Rusunawa 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 :
.....

**BUKTI PENDAFTARAN DAN PERMOHONAN
MENYEWAKAN SATUAN HUNIAN RUSUNAWA**

No. formulir

--	--	--	--

Nama Pemohon :

Alamat :
.....

Petugas Pendaftaran

SURAT PERNYATAAN

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

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

N a m a :

Alamat :
.....
.....

Tempat/ tanggal lahir :
.....

Nomor KTP :

Pekerjaan :

Status :

Alamat Pekerjaan :

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

1. Bahwa saya memohon menyewa satuan hunian tipe, lantai
2. Bahwa saya sanggup dan bersedia membayar sewa satuan dimaksud sesuai ketentuan yang berlaku sebesar Rp.....
(.....)
3. Bahwa saya sanggup membayar uang jaminan sewa sebesar Rp.....
4. Uang jaminan tersebut dapat diambil kembali setelah dipotong tunggakan-tunggakan yang apabila satuan hunia saya kembalikan dalam keadaan kosong dan baik seperti semula, atau bila bila mana hak sewa saya tidak diperpanjang lagi.
5. Bahwa saya sanggup dan bersedia membayar uang rekening untuk pembayaran pemakaian utilitas (air, listrik dan gas) atas hunian yang saya tempati
6. Bahwa saya sanggup dan bersedia memenuhi segala ketentuan-ketentuan dan tata cara penghunian di Rusunawa.

7. Bahwa saya setuju jangka waktu sewa ruang hunian dimaksud selama 12 (dua belas) bulan, terhitung mulai tanggalbulan sampai dengan tanggal bulan.....
8. Pernyataan dan keterangan ini kami sanggupi dan patuhi, selama kami sebagai penyewa Rusunawa
9. Bahwa satuan hunian tersebut akan dihuni sebanyak maksimal 4 (empat) orang yang seluruhnya menjadi tanggung jawab dan nama-nama penghuni serta hubungan sebagai berikut :

No	N a m a	Umur	Hubungan dengan Penyewa	Keterangan
1
2
3
4

10. Apabila ada hal-hal yang tidak benar dan tidak kami sanggupi dikemudian hari, maka pengelola mempunyai hak untuk setiap saat melaksanakan penuntutan sesuai ketentuan yang berlaku atau membutuhkan persetujuan atas permohonan kami.
11. Bahwa selama menjadi penghuni rumah susun sederhana sewa saya beserta seluruh keluarga/penghuni yang menjadi tanggung jawab saya tersebut butir 2 di atas akan selalu mematuhi segala ketentuan tata tertib yang telah ditetapkan.
12. Bahwa saya beserta seluruh keluarga/penghuni yang menjadi tanggung jawab saya adalah benar dan sesungguhnya berkelakuan baik serta tidak pernah tersangkut perkara kriminal dan tidak menjadi anggota organisasi terlarang.
13. Bahwa bilamana dikemudian hari ternyata saya dan anggota keluarga yang menjadi tanggung jawab saya, ternyata :
 - a. melanggar ketentuan tata tertib penghunian;
 - b. tidak mentaati kewajiban membayar uang sewa; dan/atau
 - c. terbukti terdapat hal-hal yang bertentangan terhadap isi pernyataan saya tersebut di atas,
14. Dengan tidak mengurangi isi ketentuan perjanjian sewa menyewa rumah apabila kami menunggak sewa maupun kewajiban lainnya, maka kami memberi kuasa

kepada bendaharawan/ pembayar gaji saya pada instansi/
perusahaan..... untuk memotong gaji sebesar tunggakan dan
kewajiban lainnya selanjutnya akan disetorkan kepada pengelola di tempat.

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

Yang membuat pernyataan

Meterai Rp
6.000

.....

**SURAT KETERANGAN
BEKERJA DAN BELUM MEMILIKI RUMAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

N a m a :

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

Gaji/honor per Bulan Rp

Tinggal di alamat di atas dengan status:

Mengontrak

Menyewa

Menumpang

Surat keterangan ini digunakan untuk permohonan menyewa Rusunawa

di.....

**DIKETAHUI
LURAH
KERJA**

**DIKETAHUI
PIMPINAN TEMPAT**

.....

.....

Jabatan :

Jabatan :

**DATA PEMOHON DAN KEPENDUDUKAN
 (DPK)**

FORM

--	--	--	--

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: Foto Copy KTP

Foto Copy KK

Pemohon:

(.....)

LAMPIRAN 8
PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
Pasal 17

DAFTAR & SELEKSI PEMOHON RUMAH SUSUN SEDERHANA

LOKASI :

Nomor urut	Nama pemohon	Nomor pendaftaran pemohon	KRITERIA DAN PENILAIAN			HASIL PENILAIAN		
			Penghasilan	Kebutuhan akan rumah & jumlah keluarga	Status kependudukan	Diterima	Diterima dengan catatan	c

--	--	--	--	--	--	--	--	--

LAMPIRAN 9
 PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
 NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
 RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
 Pasal 17

DAFTAR PEMOHON DAN JUMLAH PENUNJUKAN

CALON PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA

Nomor urut	Nama pemohon	Nomor pendaftaran pemohon	Tipe hunian yang dimohon	Hasil evaluasi		Usulan		Catatan & keputusan Kepala Badan Pengelola
				Kurang baik	Baik	Ditolak	Ditunjuk	

--	--	--	--	--	--	--	--	--

LAMPIRAN 10
 PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
 NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
 RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
 Pasal 17

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 Badan Pengelola.
- 8) Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni.
- 9) Pengerjaan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum, harus seijin tetangga/penghuni lain dan Badan 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 tiga 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 Badan Pengelola.

.....,.....200.....

Menyetujui
Pemohon Rusunawa

.....

**KONTRAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

Nomor :

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

1. Tuan, Jabatan Kepala Satuan Pelaksana Teknis Rusunawa, dalam hal ini bertindak dan atas nama Dinas, yang berkedudukan di selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;
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 PERTAMA untuk menyewa rumah susun sederhana sewa, 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 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 PERTAMA 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 ketentuan-ketentuan 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 PERTAMA 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 listerik, rekening PDAM, rekening pemakaian Gas Negara, iuran keamanan & 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 ayat (3) perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. (.....) per yang harus dibayar pada bulan jatuh tempo, serta uang jaminan sewa sebesar Rp. (.....) pada saat perjanjian sea menyewa ditanda-tangani oleh penyewa.
2. Seluruh transaksi pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA 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 PERTAMA.
4. Bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa berikutnya kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 3 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

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

1. PIHAK PERTAMA 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.
2. PIHAK PERTAMA berkewajiban menjaga keamanan dilingkungan rumah susun sederhana sewa, menjaga kualitas lingkungan yang bersih hijau dan asri.
3. PIHAK PERTAMA berkewajiban menegur PIHAK KEDUA bila dianggap perlu apabila PIHAK KEDUA membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun.

4. PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan sanksi-sanksi peanggaran tata tertib rumah susun kepada PIHAK KEDUA bila hal itu terjadi.
5. PIHAK PERTAMA 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 :

1. Menempati satuan rumah susun sewa yang dimaksud untuk keperluan tempat tinggal sebagaimana dimaksud Pasal 1 akta Perjanjian ini.
2. Berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan Rumah Susun Sewa.
3. Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Membayar rekening listrik, air bersih (PDAM) dan Gas sesuai dengan pemakaian PIHAK KEDUA dan ketentuan berlaku.
5. Membuang sampah setiap hari pada tempat yang disediakan untuk itu, dengan membungkusnya kedalam plastik secara rapih dan tidak berantakan.
6. Wajib melaporkan kepada PIHAK PERTAMA 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 :

1. Menyewakan atau memindah tangankan sewa menyewa dimaksud kepada pihak lain dengan alasan apapun.
2. Melakukan perubahan/perombakan bangunan rumah sewa dimaksudkan dalam bentuk apapun.
3. 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.
4. Melakukan perbuatan perjudian atau bermain dengan menggunakan taruhan uang atau barang, melakukan meminum-minuman keras.
5. Membawa minuman keras, mengajak orang lain untuk minum-minuman keras.
6. Melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama.
7. Mengadakan pertemuan untuk berbuat pelanggaran kriminal, terorisme dan politik.
8. Melakukan perbuatan onar, berkelahi dengan penghuni lain dilingkungan Rumah Susun Sewa.
9. Memelihara hewan peliharaan anjing, kucing, binatang primata, binatang liar lainnya, kecuali burung dalam sangkar, ikan di dalam aquarium.

10. Membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa.
11. membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, lebih-lebih dari tingkat atas ke bawah.
12. Mengganggu dan sefala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat perbaikan/pemeliharaan ruangan rumah susun.
13. Menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya.
14. Melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan atau penyalahgunaan narkotika 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 PERTAMA sebesar jaminan sewa.
2. Apabila dalam jangka waktu satu bulan sejak penandatanganan perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum melaksanakan hunian, maka PIHAK PERTAMA secara sepihak dapat membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini, dan uang sewa berikut jaminan sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK PERTAMA 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 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.

Pasal 9 DOMISILI

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah kepada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota 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 Akta Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

**PIHAK PERTAMA
KEPALA SATUAN PELAKSANA TEKNIS
PENGELOLA RUSUNA**

(_____)
Nama :

(_____)
Nama :
Jabatan :

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 :
Ketua Lingkungan.....

.....,200...
Kepala Badan Pengelola

(.....)

(.....)

No. Formulir

--	--	--	--

BERITA ACARA

PEMBATALAN CALON PENGHUNI RUMAH SUSUN SEWA

Pada hari ini,tanggal,....., bulanTahun 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: _____

K.a. Urusan

....., 200.....

Dibuat: _____

1.....(Tanda Tangan)

2.....(Tanda Tangan)

DIKETAHUI/DISYAHKAN

Kepala Satuan,

.....
Tembusan:

1. Untuk yang bersangkutan
2. (atasan langsung)

LAMPIRAN 14
PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 14/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
Pasal 35

SURAT PERNYATAAN

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

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a :

Jabatan :

Dalam hal ini selaku Ketua Badan Pengelola menerima bangunan Rusunawa.....
yang berlokasi di Kabupaten/ Kota Provinsi
.....

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

- a. Bahwa saya sanggup melakukan seleksi , menetapkan calon penghuni dan membuat kontrak perjanjian sewa menyewa 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 memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani di atas meterai.
- e. Bahwa saya sanggup melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pemanfaatan rusunawa.
- f. Bahwa saya setuju melakukan pemeriksaan agar bangunan layak huni bersama lembaga setempat yang terkait bangunan rusunawa;
- g. Bahwa saya sanggup melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen satuan rusunawa serta inspeksi berkala dan insidental;
- h. Bahwa saya sanggup menyediakan fasilitas hunian rusunawa beserta sarana utilitass listrik dan air bersih termasuk menyediakan fasilitas ibadah untuk mayoritas penghuni ;
- i. Bahwa saya sanggup mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur serta berkesinambungan;
- j. Bahwa saya sanggup menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;

- k. Bahwa saya bersedia mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghuni;
- l. Bahwa saya bersedia menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- m. Bahwa saya bersedia membuat laporan opsional pemanfaatan dan laporan keuangan bulanan dan tahunan;
- n. Bahwa saya sanggup mengelola rusunawa dengan menggunakan dana hasil sewa serta tidak akan meminta tambahan biaya opsional dan pemeliharaan dari pengguna barang maupun penerima aset kelola sementara.

Demikian pernyataan ini saya buat diatas kertas bermeterai cukup dan kemudian untuk itu saya tandatangani pada hari dan tanggal tersebut diatas.

Yang membuat pernyataan

.....