



WALIKOTA TERNATE
PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN WALIKOTA TERNATE
NOMOR 6 TAHUN 2018

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA
PEMERINTAH KOTA TERNATE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TERNATE,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang;
 - b. bahwa dalam rangka melakukan penataan dan pelestarian lingkungan pada kawasan perkotaan serta untuk membantu masyarakat mendapatkan tempat tinggal yang layak, memenuhi persyaratan kesehatan dan lingkungan serta harga sewa yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka Pemerintah Kota Ternate membangun Rumah Susun Sewa Pekerja;
 - c. bahwa untuk memanfaatkan Rumah Susun Sewa Pekerja sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu adanya Pengelolaan Rumah Susun Sewa Pekerja yang ditetapkan dalam Peraturan Kepala Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Pekerja Pemerintah Kota Ternate;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Ternate (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3824);
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5877) sebagaimana telah diubah 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);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
6. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);
7. Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kota Ternate (Lembaran Daerah Kota Ternate Tahun 2008 Nomor 28);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA PEMERINTAH KOTA TERNATE.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Ternate.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Kota Ternate beserta Perangkat Daerah Kota Ternate.
3. Walikota adalah Walikota Ternate.
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan.
5. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya dibidang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
6. 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.

7. Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan Unit atau Badan yang dibentuk dan ditetapkan berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk melaksanakan tugas pengelolaan rumah susun sederhana sewa.
8. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan Rumah Susun;
9. 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 bersama.
10. Ruang Bersama adalah ruang-ruang umum pada bangunan dan di luar bangunan rusunawa yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan dan dapat dimanfaatkan untuk pemakaian bersama, termasuk selasar, ruang tangga, ruang serbaguna, taman, tempat bermain, sarana olahraga, sarana ibadah, tempat parkir dan pedestrian
11. Satuan Ruang Non Hunian adalah ruang pada lantai/bagian rusunawa yang direncanakan atau pada bangunan lain yang menjadi bagian dari tanggungjawab pengelolaan rusunawa, yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, sosial dan sarana pelayanan umum berdasarkan ketentuan persewaan.
12. Prasarana Lingkungan Rusunawa adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan rusunawa yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, seperti jalan masuk, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih.
13. Benda Bersama Adalah Benda yang Bukan Merupakan bagian Rumah Susun, tetapi digunakan bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian Bersama;
14. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga dan sarana umum lainnya.
15. Utilitas Umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, berupa jaringan listrik, jaringan telpon, jaringan gas, sarana proteksi/pemadam kebakaran, sarana transportasi vertikal (tangga umum/tangga darurat/lift/tangga berjalan) dan penangkal petir.
16. Pemilik Rusunawa, yang selanjutnya disebut sebagai pemilik, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa Rusunawa
17. Pengguna barang milik negara adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
18. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
19. Penghuni adalah Masyarakat Kota Ternate yang belum memiliki tempat tinggal serta berprofesi sebagai pekerja baik disektor formal maupun informal, yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan unit pengelola.

20. 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.
21. Operasional Rusunawa adalah kegiatan-kegiatan yang dilakukan sehari-hari untuk pelayanan penghuni sewa.
22. Pengelola, yang selanjutnya disebut unit pengelola rusunawa, adalah unit teknis yang dibentuk oleh instansi yang berwenang dalam pengelolaan perumahan dan permukiman untuk melaksanakan fungsi pengelolaan rusunawa.
23. Badan Hukum adalah badan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang memenuhi persyaratan untuk pemanfaatan rusunawa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
24. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis 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.
25. Pengelolaan Rusunawa adalah kegiatan yang meliputi pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, perbaikan dan pembinaan;
26. 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 kepemilikan yang dilakukan oleh badan/lembaga pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
27. 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.
28. Paguyuban warga atau perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni rumah susun sederhana sewa.
29. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun sederhana sewa dan upaya penegakan hukum.
30. Perawatan rutin adalah kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan.
31. Perawatan berkala adalah kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan bangunan, meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrikal.

32. Perawatan Mendesak adalah kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani.
33. Perawatan darurat adalah kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

BAB II TUJUAN DAN SASARAN

Pasal 2

Pembangunan Rusunawa bertujuan untuk :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- c. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi pekerja, terutama bagi MBR;
- d. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau untuk pekerja dan terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu;
- e. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pasal 3

Sasaran pembangunan Rusunawa adalah memberikan fasilitas rumah dengan sistem sewa untuk :

- a. masyarakat Kota Ternate yang bermata pencaharian sebagai pekerja baik pada sektor formal maupun informal yang berdomisili dan bekerja di daerah administrasi Kota Ternate.
- b. masyarakat yang tempat tinggalnya direlokasi untuk pembangunan rumah susun atau pembangunan sarana prasarana fisik dan atau kepentingan publik lainnya.
- c. masyarakat berpenghasilan rendah yang dengan ukuran pendapatan keluarga tiap bulan sebesar 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) kali UMP (upah minimum Provinsi) dan belum memiliki rumah tinggal yang tetap.

BAB III PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA Bagian Kesatu Pengelolaan

Pasal 4

Kegiatan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa meliputi :

- a. pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunan, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administratif keuangan, meliputi pencatatan pendaftaran keluar masuk penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa secara lengkap, menerima pembayaran uang sewa dan iuran lainnya, menerima/mencatat laporan dari penghuni untuk diteruskan kepada yang berwenang;
- d. melakukan pengamanan dan penertiban mulai dari unit hunian, blok bangunan dan lingkungan hunian Rusunawa dari hal - hal yang tidak diinginkan;
- e. kebersihan, khususnya sampah dari unit hunian dan sampah lingkungan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS);
- f. pemeliharaan lingkungan dan perawatan fisik bangunan beserta instalasi serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- g. gemeliharaan hunian meliputi komponen - komponen bangunan yang ada pada unit hunian, blok bangunan sampai pada komponen yang ada pada lingkungan Rusunawa;
- h. perbaikan kerusakan dalam skala kecil maupun besar meliputi kerusakan-kerusakan yang ada pada unit hunian, blok bangunan serta yang ada pada komponen lingkungan Rusunawa;
- i. pembinaan terhadap penghuni Rusunawa.

Bagian Kedua
Lembaga Pengelola

Pasal 5

- (1). Lembaga Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa berbentuk Unit Pelaksana Teknis.
- (2). Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab kepada Walikota melalui Kepala Dinas.

Pasal 6

- (1) Dalam hal Unit Pelaksana Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 belum dibentuk, maka pengelolaan Rusunawa dilaksanakan oleh Badan Pengelola Rusunawa.
- (2) Badan Pengelola Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

BAB IV
PEMANFAATAN FISIK BANGUNAN RUSUNAWA
Bagian Kesatu
Gambaran Umum

Pasal 7

- (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 (2) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- (4). Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.
- (5). Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang Hunian dan Bukan Hunian

Pasal 8

Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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.

Pasal 9

- (1). Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 unit 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.

- (2). Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur oleh unit pengelola.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan

Pasal 10

- (1). Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan ketentuan 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 unit pengelola dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat Pemeliharaan

Pasal 11

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

Bagian Kelima Perawatan Rutin, Berkala, Mendesak dan Darurat

Pasal 12

- (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). Unit Pengelola melakukan pemeriksaan rutin terhadap bangunan rusunawa dan apabila ditemukan kerusakan pada bangunan rusunawa maka badan/lembaga pengelola wajib menentukan jenis perawatan dan penganggaran biaya yang dibutuhkan.
- (4). Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan rusunawa.
- (5). Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh petugas unit pengelola dilaporkan kepada unit pengelola dan/atau pemilik bangunan dengan membubuhkan tanda tangan petugas yang bersangkutan dan penghuni yang satuan huniannya telah dirawat.

Bagian Keenam
Peningkatan Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 13

- (1). Unit 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 oleh Unit Pengelola.

BAB V
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Status Penghunan

Pasal 14

- (1). Penghuni adalah Penyewa yang telah ditetapkan oleh Lembaga Pengelola dalam perjanjian yang disetujui.
- (2). Masyarakat penghuni adalah seluruh warga penghuni rusunawa menjadi anggota organisasi / paguyuban penghuni.

Bagian Kedua
Kelompok Sasaran dan Persyaratan Penghuni

Pasal 15

- (1). Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga masyarakat Kota Ternate, khususnya bagi yang belum memiliki tempat tinggal dan bermata pencaharian sebagai pekerja dalam wilayah Kota Ternate atau masyarakat yang tempat tinggalnya direlokasi untuk pembangunan rumah susun atau pembangunan sarana prasarana fisik yang lain.
- (2). Kelompok sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah warga masyarakat Kota Ternate yang memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. warga masyarakat Kota Ternate yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga;
 - b. memiliki pekerjaan tetap, baik bekerja di sektor formal maupun informal yang dibuktikan dengan Surat Keterangan dari pimpinan bagi yang bekerja secara formal dan Surat Keterangan dari RT, RW, Lurah, dan rekomendasi dari Camat (apabila dianggap perlu) bagi yang bekerja secara informal;
 - c. memiliki Penghasilan/pendapatan antara 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) kali UMP yang dibuktikan dengan struk gaji bagi karyawan swasta yang ditandatangani oleh pengelola gaji dan rincian pendapatan bagi yang bukan karyawan yang diketahui oleh RT, RW, dan Lurah.
 - d. sudah berkeluarga/ menikah, dibuktikan dengan Surat Nikah.
 - e. jumlah anggota keluarga adalah 5 (lima) orang yang dibuktikan dengan kartu keluarga;
 - f. belum memiliki rumah tinggal tetap yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan diatas kertas bermeterai dan diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat.
- (3). Bentuk dan format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f Pasal ini sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan ini.
 - (4). Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh Unit Pengelola Rusunawa.

Bagian Ketiga Pendaftaran dan Penetapan Calon Penghuni

Pasal 16

- (1). Masyarakat calon penghuni Rusunawa harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Peraturan ini dan mengajukan permohonan tertulis kepada Lembaga Pengelola Rusunawa untuk menjadi penghuni Rusunawa.
- (2). Mengisi formulir yang telah disediakan, bentuk dan format Formulir Permohonan sebagaimana tersebut dalam Lampiran Peraturan ini.
- (3). Untuk menentukan pemohon yang memenuhi persyaratan akan diseleksi oleh Tim Seleksi Calon Penghuni.
- (4). Dasar penentuan seleksi menggunakan kriteria dan pembobotan yang diatur oleh Tim Seleksi Calon Penghuni.

Pasal 17

- (1) Tim seleksi calon penghuni menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon penghuni.
- (2) Tahap penghunian pertama, maka Tim Seleksi Calon Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 memiliki susunan keanggotaan sebagai berikut:

- a. Ketua : Kepala Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Ternate
- b. Sekretaris : Manajer Unit Pengelola
- c. Anggota Terdiri dari :
 - 1) Unsur Tim Pembina dan Pengawas
 - 2) Unsur pemerintah daerah
 - 3) Kepala Administrasi dan Umum Unit Pengelola Rusunawa.
- (3) Tahap seleksi perpanjangan kontrak atau pergantian penghuni, dilakukan oleh Tim Seleksi yang terdiri dari 3 (tiga) orang dengan susunan personalia sebagai berikut :
 - a. Ketua : Manajer Badan Pengelola Rusunawa;
 - b. Sekretaris : Kepala Administrasi dan Umum Badan Pengelola Rusunawa;
 - c. Anggota Pengelola Rusunawa
- (4) Memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dicontohkan pada Lampiran Peraturan ini.

Pasal 18

Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh unit 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;
- 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 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.

Pasal 19

Untuk menentukan Unit Hunian akan dilakukan pengundian terhadap penghuni yang dinyatakan lulus seleksi.

Pasal 20

- (1). Calon penghuni yang lulus seleksi dan dinyatakan berhak untuk menjadi penghuni Rusunawa harus :
 - a. menandatangani Surat Perjanjian Sewa-menyewa Unit Hunian;
 - b. membuat Surat Pernyataan sanggup mentaati segala peraturan yang ada;

- c. membayar uang sewa bulan pertama dan uang jaminan sebesar 3 (tiga) kali uang sewa;
 - d. menandatangani Berita Acara Serah Terima Hunian Rusunawa.
- (2). Bentuk dan format Surat Perjanjian Sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tercantum dalam Lampiran Peraturan ini.
 - (3). Bentuk dan format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tercantum Lampiran Peraturan ini.
 - (4). Bentuk dan format Berita Acara Serah Terima Hunian Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tercantum dalam Lampiran Peraturan ini.

Bagian Keempat
Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 21

- (1). Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 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 lembaga pengelola.

Bagian Kelima
Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni
Pasal 22

Penghuni berhak:

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan/memakai fasilitas barang dan benda bersama;
- c. mendapat layanan keamanan dan kenyamanan tempat dalam lingkungan hunian;
- d. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
- e. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, gas, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- f. mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada yang tidak disebabkan oleh penghuni;
- g. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada badan/lembaga pengelola
- h. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;

- i. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serbaguna bagi yang meninggal dunia;
- j. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni;
- k. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- l. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- m. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran, evakuasi dan keadaan darurat lainnya;
- n. mendapat penjelasan tentang memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya;
- o. bagi penghuni yang cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus;
- p. mendapat pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi.

Pasal 23

Penghuni diwajibkan :

- a. membayar uang sewa dan jaminan sewa sebesar 3 (tiga) bulan sewa dimuka, dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. membayar rekening listrik, air bersih, dan rekening sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian, benda serta fasilitas bersama dan sarana bersama lainnya serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan dan teratur;
- e. melaporkan bila melihat kejadian, kejanggalan, prasarana, sarana dan utilitas bangunan rusunawaserta perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni rusunawa;
- f. membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat penghuni;
- g. bersedia mematuhi ketentuan tata tertib yang ditetapkan oleh Pihak Pengelola;
- h. mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian sewa berakhir;
- i. melaporkan tamu penghuni yang akan mengunjungi unit rusunawa kepada Pengelola dalam waktu 1 x 24 jam;
- j. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakai secara berkala;
- k. membayar retribusi parkir bagi penghuni/tamu yang kendaraannya di area Rusunawa yang telah ditetapkan;
- l. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan bermasyarakat yang harmonis.

Pasal 24

Penghuni rusunawa 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 perundangan-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.

BAB VI PENETAPAN TARIF SEWA RUSUNAWA

Pasal 25

- (1). Perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya perawatan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi;
- (2). Kriteria penetapan tarif sewa harus terjangkau oleh masyarakat yang menjadi sasaran penyediaan rusunawa dengan besaran tarif dibatasi setinggi-tingginya 2/3 (dua per tiga) dari penghasilan calon penghuni;
- (3). Penghasilan calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah berdasarkan upah minimum provinsi (UMP);
- (4). Tarif ditetapkan dengan mempertimbangkan mutu kualitas pelayanan, yaitu kelengkapan fasilitas prasarana, sarana, utilitas (PSU) dan luas tiap unit hunian;

BAB VII SUMBER DAN PENGELOLAAN KEUANGAN RUSUNAWA

Bagian Kesatu Sumber Keuangan

Pasal 26

- (1). Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa rusunawa, 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 yaitu Pemerintah Kota Ternate.
- (3). Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:

- a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka di lingkungan rusunawa.
- (4). Pengelolaan keuangan yang dilakukan unit pengelola diperiksa oleh instansi yang berwenang.

Bagian Kedua
Hasil Sewa dan Pemanfaatannya

Pasal 27

- (1). Pendapatan hasil sewa terdiri dari Komponen harga sewa Rusunawa fungsi hunian, ruang bukan hunian, dan denda.
- (2). Pendapatan hasil sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 28

- (1). Hasil sewa Rusunawa 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.
- (2). Pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dilaksanakan oleh unit pengelola dan diatur sesuai dengan peraturan yang ditetapkan.

BAB VIII

SANKSI

Pasal 29

- (1). Apabila penyewa melanggar ketentuan larangan dan kewajiban penghuni, maka perjanjian sewa dapat dibatalkan secara sepihak dan uang jaminan penghuni menjadi hak pengelola;
- (2). Penyewa dalam tempo 1 (satu) bulan belum menghuni, uang jaminan dipotong oleh pengelola sebesar 20%;
- (3). Kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni;
- (4). Tidak membayar rekening listrik dan air bersih, sampai pada tanggal yang ditetapkan dilakukan pemutusan sementara oleh pengelola;
- (5). Bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat atau melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya;
- (6). Penghuni yang tidak memenuhi ketentuan perjanjian sewa - menyewa, maka pengelola berhak untuk mengeluarkan Penghuni dari tempat hunian.

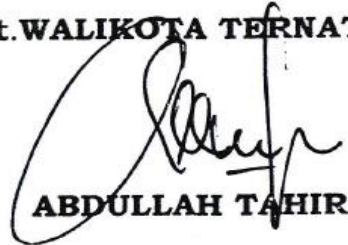
BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota
Ternate.

Ditetapkan di Ternate
pada tanggal 8 Maret 2018

Pt. WALIKOTA TERNATE,



ABDULLAH TAHIR

Diundangkan di Ternate
pada tanggal 9 Maret 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA TERNATE,



M. TAUHID SOLEMAN

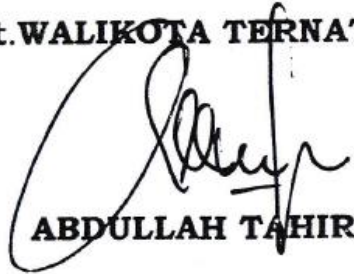
BERITA DAERAH KOTA TERNATE TAHUN 2018 NOMOR 348

LAMPIRAN
PERATURAN WALIKOTA TERNATE
NOMOR : 6 Tahun 2018
TANGGAL : 8 Maret 2018
TENTANG : PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEWA PEKERJA PEMERINTAH
KOTA TERNATE

DAFTAR LAMPIRAN

- I. Form 1 : Surat Pernyataan Belum Memiliki Rumah
- II. Form 2 : Formulir Permohonan
- III. Form 3 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa Unit Hunian Rumah Susun
Sewa Pekerja
- IV. Form 4 : Surat Pernyataan
- V. Form 5 : Berita Acara Serah Terima Unit Hunian Rumah Susun Sewa
Pekerja
- VI. Form 6 : Berita Acara Pembatalan Unit Hunian Rumah Susun Sewa
Pekerja

Pt. WALIKOTA TERNATE,



ABDULLAH TAHIR

FORM 1

SURAT PERNYATAAN BELUM MEMILIKI RUMAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1. Nama Pemohon :
- 2. Tempat dan Tanggal Lahir :
- 3. Nomor KTP :
- 4. Pekerjaan :
- 5. Alamat tempat kerja :
- 6. Alamat Sekarang :

Adalah benar tinggal di alamat tersebut dengan status: (lingkari pernyataan yang benar)

- 1. mengontrak
- 2. menyewa
- 3. menumpang
- 4. lainnya, sebutkan:

Dengan ini menyatakan bahwa Saya benar-benar belum memiliki rumah.

Apabila pernyataan saya ini ternyata dikemudian hari tidak benar, saya sanggup dituntut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

TERNATE ,
YANG MENYATAKAN

(.....)

MENGETAHUI,

RT RW LURAH CAMAT
.....

(.....) (.....) (.....) (.....)

FORM 2

FORMULIR PERMOHONAN

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Manajer
Badan Pengelola Rumah Susun
Sederhana Sewa Milik
Pemerintah Kota Ternate
di-
Ternate

Lamp :
Hal : Permohonan Sewa Rusunawa

Dengan hormat, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Pemohon :
Tempat dan tanggal lahir :
NIK :
Pekerjaan :
Alamat Tempat Kerja :
Alamat Sekarang :

Mengajukan permohonan untuk dapat menyewa Rusunawa
Demikian permohonan ini, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Ternate,
PEMOHON

(.....)

FORM 3

**BADAN PENGELOLA RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA
PEMERINTAH KOTA TERNATE**

Alamat _____, Ternate

**SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA UNIT HUNIAN
RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA PEMERINTAH KOTA TERNATE**

Nomor :

Pada hari initanggal bulan tahun ... bertempat di Ternate , kami yang bertandatangan dibawah ini :

- I. Nama :
Jabatan : MANAJER Badan Pengelola Rusunawa demikian berdasarkan (SK pengangkatannya) bertindak untuk dan atas nama Badan Pengelola Rusunawa Pemerintah Kota Ternate
Alamat :
Yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA
- II. Nama :
Pekerjaan :
Alamat : Rusunawa yang terletak di, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Dengan ini, kedua belah pihak menyatakan telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa – menyewa Unit Hunian di Rusunawa Blok Nomor/..... yang terletak di Kelurahan Kecamatan Ternate, dengan ketentuan sebagai berikut :

**BAB I
PEMBERIAN IJIN**

Pasal 1

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku PIHAK PERTAMA memberikan izin kepada PIHAK KEDUA untuk menyewa Unit Hunian di Rusunawa yang terletak di pada Blok ... lantai Nomor

Pasal 2

- (1) Pemberian izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal ...bulan..... tahunsampai dengan tanggalbulan.....tahun.....
- (2) Apabila jangka waktu Perjanjian Sewa-menyewa ini telah berakhir, maka PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan untuk menyewa Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini untuk satu kali perpanjangan atau 3 tahun lagi.
- (3) Apabila jangka waktu sewa-menyewa dan perpanjangan telah berakhir atau PIHAK KEDUA telah menyewa dan menempati Unit Hunian di Rusunawa..... selama-lamanya 6 tahun, maka tanpa alasan apapun PIHAK KEDUA harus mengembalikan Unit Hunian yang disewanya kepada PIHAK PERTAMA.

BAB II
HAK DAN KEWAJIBAN
Pasal 3

- (1) PIHAK PERTAMA berhak :
- a. menerima uang jaminan sebesar 3 (tiga) kali biaya sewa, yang diterima pada awal Perjanjian Sewa-menyewa dilakukan;
 - b. menerima uang sewa yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA sebesar Rp.....,- (..... rupiah), selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang sedang berjalan;
 - c. menerima uang biaya penggunaan listrik dari PIHAK KEDUA yang besarnya disesuaikan dengan jumlah penggunaannya;
 - d. menerima uang biaya penggunaan air bersih dari PIHAK KEDUA yang besarnya disesuaikan dengan jumlah penggunaannya;
 - e. menerima uang biaya pengelolaan sampah dari PIHAK KEDUA yang besarnya telah ditentukan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Sampah dan Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Sampah;
 - f. menerima uang iuran bersama dari PIHAK KEDUA yang besarnya ditentukan dalam musyawarah bersama yang dipimpin oleh PIHAK PERTAMA;
 - g. menegur baik dengan lisan maupun tertulis kepada PIHAK KEDUA apabila tidak mentaati Tata Tertib Rusunawa dan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - h. menerima kembali Unit Hunian di Rusunawa..... sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini yang telah disewa oleh PIHAK KEDUA apabila jangka waktu sewa-menyewa telah berakhir.
- (2) PIHAK PERTAMA berkewajiban :
- a. menyediakan Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini;
 - b. menyediakan fasilitas penunjang Rusunawa seperti kebutuhan listrik dan air minum, serta menyediakan bagian bersama dan benda bersama.

Pasal 4

- (1) PIHAK KEDUA berhak :
- a. menempati Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini dalam jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. menerima kembali uang jaminan sewa apabila jangka waktu sewanya telah berakhir.
- (2) PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban untuk :
- a. Membayar uang jaminan sebesar 3 (tiga) kali biaya sewa, yang diserahkan pada awal Perjanjian Sewa-menyewa ini dilakukan;
 - b. membayar uang sewa sebesar Rp (..... rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) pada bulan yang sedang berjalan kepada PIHAK PERTAMA;
 - c. membayar biaya penggunaan listrik;
 - d. membayar biaya penggunaan air bersih;
 - e. membayar biaya pengelolaan sampah;
 - f. membayar iuran bersama demi kepentingan bersama yang besarnya ditentukan dalam musyawarah bersama yang dipimpin oleh PIHAK PERTAMA;
 - g. mentaati Tata Tertib Rusunawa milik Pemerintah Kota Ternate dan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - h. menyerahkan kembali Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini yang disewa oleh PIHAK KEDUA yang telah berakhir jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perjanjian ini.

BAB III LARANGAN

Pasal 5

- (1) PIHAK KEDUA dilarang menambah, mengurangi dan atau mengubah bangunan dan komponen yang telah ada tanpa izin tertulis PIHAK PERTAMA.
- (2) PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan dan menyewakan kembali sebagian atau seluruh unit hunian Rusunawa kepada PIHAK LAIN.
- (3) PIHAK KEDUA dilarang menggunakan ruang dalam Rusunawa yang disewanya untuk kepentingan usaha ataupun kepentingan lainnya yang mengganggu ketenangan penyewa lainnya.
- (4) PIHAK KEDUA dilarang menyewa lebih dari satu Unit Hunian.
- (5) PIHAK KEDUA dilarang merusak Benda bersama dan Bagian bersama.
- (6) PIHAK KEDUA dilarang mencemari lingkungan dengan membuang sampah, limbah atau membuat kebisingan.
- (7) PIHAK KEDUA dilarang menambah instalasi air dan listrik tanpa izin tertulis PIHAK PERTAMA.
- (8) PIHAK KEDUA dilarang memasang alat komunikasi dan antena radio/ televisi tanpa seijin PIHAK PERTAMA.
- (9) PIHAK KEDUA dilarang memelihara binatang yang mengganggu keindahan, kebersihan, kesehatan dan kenyamanan tinggal di Rusunawa.
- (10) PIHAK KEDUA dilarang menanam tanaman terlarang yang membahayakan orang lain.
- (11) PIHAK KEDUA dilarang melakukan perbuatan yang dapat mengganggu keamanan, ketertiban, dan kesusilaan (berjudi, minum minuman keras, narkoba, berbuat maksiat yang melanggar larangan agama dan kesusilaan).
- (12) PIHAK KEDUA dilarang memanfaatkan halaman luar ruangan hunian/ selasar Rusunawa untuk keperluan pribadi (mencuci, menjemur, gudang barang dan lain-lain) yang dapat mengganggu ketertiban, keindahan dan kenyamanan.
- (13) PIHAK KEDUA dilarang memasak dengan menggunakan kayu bakar.

BAB IV SANKSI

Pasal 6

- (1) PIHAK KEDUA dapat dikenakan sanksi dalam hal melanggar Perjanjian Sewa-menyewa yang telah disepakati, kewajiban, larangan maupun tata tertib.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat dibedakan antara sanksi administrasi dan sanksi teknis.

Pasal 7

Sanksi Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Perjanjian ini dikenakan dalam bentuk pembatalan Perjanjian Sewa-menyewa secara sepihak dan uang yang sudah dibayarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) butir a Perjanjian ini tidak dikembalikan karena telah melakukan pelanggaran :

1. melanggar kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian ini;
2. tidak segera menempati Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa-menyewa antara kedua belah pihak;
3. tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut;
4. meninggalkan Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 perjanjian ini lebih dari 1 (satu) bulan tanpa ada pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

- (1) Sanksi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Perjanjian ini dikenakan dalam bentuk pemutusan aliran listrik dan air bersih, apabila PIHAK KEDUA terlambat membayar uang sewa lebih dari tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan.
- (2) Sanksi teknis sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilaksanakan setelah PIHAK KEDUA tidak mengindahkan peringatan PIHAK PERTAMA yang disampaikan kepada PIHAK KEDUA paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan bersangkutan.

Pasal 9

Dalam hal PIHAK KEDUA terlambat membayar uang sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) butir b Perjanjian ini sampai dengan 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka PIHAK KEDUA harus mengosongkan dan meninggalkan Unit Hunian tanpa syarat apapun.

Pasal 10

- (1) Pada waktu harus mengosongkan dan meninggalkan Unit Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Perjanjian ini, PIHAK KEDUA tidak segera melakukannya, maka PIHAK PERTAMA dapat meminta bantuan kepada pihak yang berwenang untuk melakukan pemaksaan pengosongan.
- (2) Setelah pelaksanaan pemaksaan pengosongan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, maka PIHAK KEDUA tidak berhak atas pembayaran kembali uang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) butir b Perjanjian ini.

BAB V

PEMUTUSAN PERJANJIAN

Pasal 11

Perjanjian Sewa-menyewa ini dinyatakan telah berakhir apabila :

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir;
- b. PIHAK KEDUA meninggalkan/ mengosongkan Unit Hunian di Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini selama 1 (satu) bulan berturut-turut tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA;
- c. PIHAK KEDUA tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut;
- d. PIHAK KEDUA menambah, mengurangi atau merubah bangunan yang telah ada tanpa izin tertulis PIHAK PERTAMA;
- e. PIHAK KEDUA terbukti telah melanggar tata tertib Rusunawa, sehingga menyebabkan keamanan, kenyamanan, kelancaran dan kesehatan penyewa lainnya menjadi terganggu.

Demikian Surat Perjanjian Sewa-menyewa ini dibuat di Ternate, pada hari , tanggal , bulan dan tahun sebagaimana disebutkan pada awal Surat Perjanjian Sewa-menyewa ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

(.....)
PEMOHON

(.....)
MANAJER RUSUNAWA

FORM 4

SURAT PERNYATAAN

Pada hari ini tanggalbulan.....tahun *dua ribu*, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

- Nama :
- Tempat, Tanggal Lahir :
- Nomor KTP :
- Status Perkawinan :
- Alamat Rumah :
- Pekerjaan :
- Alamat Pekerjaan :

Selaku pemohon/calon penghuni Unit Hunian di Rusunawa dengan ini menyatakan bahwa :

1. saya menyewa Unit Hunian Rusunawa diBlok.....LantaiNomor
2. saya sanggup dan bersedia membayar sewa Unit Hunian dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebesar Rp. (*.... ribu rupiah*);
3. saya sanggup membayar iuran untuk kebersihan lingkungan;
4. saya sanggup membayar uang rekening penggunaan listrik, air bersih atas hunian yang saya tempati;
5. saya sanggup membayar bila tiap tahun ada penyesuaian tarif sewa Unit Hunian karena kebijakan baru atas dasar kesepakatan antara perwakilan warga dan Badan Pengelola Rusunawa;
6. saya setuju jangka waktu sewa ruang hunian dimaksud selama 3 tahun, terhitung tanggal s/d tanggal
7. Unit Hunian tersebut akan dihuni sebanyak maksimal 5(lima) orang yang seluruhnya menjadi tanggung jawab saya dan nama-nama penghuni serta hubungan kekerabatan sebagai berikut :

No.	Nama	Umur	Hubungan Kekerabatan	Keterangan

8. selama menjadi penghuni Rusunawa milik Pemerintah Kota Ternate , saya beserta dengan keluarga/ penghuni yang menjadi tanggung jawab saya akan selalu sanggup mematuhi segala ketentuan tata tertib yang telah ditetapkan;
9. saya selaku kepala keluarga bertanggung jawab atas segala kelakuan keluarga/ penghuni saya dan menyatakan berkelakuan baik, partisipatif dan tidak pernah terlibat perkara kriminal;
10. dikemudian hari ternyata saya atau keluarga/ penghuni yang menjadi tanggung jawab saya terbukti mengingkari surat pernyataan ini, maka saya bersedia mengosongkan Unit Hunian

dan menyerahkan kembali pada Badan Pengelola Rusunawa dan hak menyewa menjadi batal/gugur;

11. kami bersedia menerima denda atau sanksi bila pada suatu saat saya menunggak sewa atau kewajiban lainnya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat di atas kertas bermeterai cukup dan saya bubuhi tanda tangan serta tanggal pernyataan ini dibuat.

MENGETAHUI,
Manajer Badan Pengelola
Rusunawa

(.....)

Yang Membuat Pernyataan

ttd
Meterai Rp. 6000,-

(.....)

FORM 5

**BADAN PENGELOLA RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA
PEMERINTAH KOTA TERNATE**

Alamat:, Ternate

**BERITA ACARA SERAH TERIMA UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN SEWA
PEKERJA PEMERINTAH KOTA TERNATE**

TANGGAL :
NOMOR :

Berdasarkan pada Surat Perjanjian Sewa-menyewa Rusunawa NOMOR
.....tanggal.....tahun....., maka kepada tersebut di bawah ini:

Nama :

Tempat/tgl Lahir :

Pekerjaan :

No. KTP/SIM :

Telah diserahkan 1 (satu) set kunci rumah dari Unit Hunian
Rusunawa Blok Lantai Nomor dalam keadaan
baik, oleh karena itu yang bersangkutan berhak dan diizinkan menempati/
mehuni Unit Hunian tersebut terhitung mulai tanggal s/d tanggal
.....

PENYEWA

MANAJER
BADAN PENGELOLA RUSUNAWA

(.....)

(.....)

CATATAN :

Surat ijin menghuni ini agar disimpan dengan baik dan diperlihatkan, apabila Badan
Pengelola Rusunawa atau pihak yang berwajib mendatangi Unit Hunian saudara

FORM 6

**BADAN PENGELOLA RUMAH SUSUN SEWA PEKERJA
PEMERINTAH KOTA TERNATE**

Alamat:, Ternate

**BERITA ACARA PEMBATALAN UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN SEWA
PEKERJA PEMERINTAH KOTA TERNATE**

TANGGAL :

NOMOR :

Berdasarkan pada Surat Perjanjian Sewa-menyewa Rusunawa NOMOR
.....tanggal.....tahun....., maka kepada tersebut di bawah ini:

Nama :

Tempat/tgl Lahir :

Pekerjaan :

No. KTP/SIM :

Dengan ini membatalkan Unit Hunian di Rusunawa dengan Nomor Unit
..... karena telah melanggar perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa terhitung
mulai tanggal

PENYEWA

MANAJER
BADAN PENGELOLA RUSUNAWA

(.....)

(.....)