## **SURAT PERJANJIAN**

NOMOR : ……………. */-076.43*

TENTANG

## **PERJANJIAN SEWA MENYEWA BAGI PENGHUNI**

**SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (PERPANJANGAN)**

Pada hari ini ***……………*** tanggal  ***……………*** yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : **Drs. NUGRAHARYADI**

Jabatan : Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

NIP : 197305021992031003

Alamat : Jl. Griya Wartawan Kel. Cipinang Besar Selatan Kec. Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2. | Nama | : | **…………………….** |
|  | NIK | : | …………………… |
|  | Tempat / Tgl. Lahir | : | …………………….. |
|  | Pekerjaan | : | …………………….. |
|  | Alamat | : | ……………………………………………………………………… |

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

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

Bahwa PARA PIHAK sepakat membuat perjanjian sewa menyewa pemakaian satuan Rumah Susun Sederhana Sewa **Cipinang Besar Selatan** yang terletak di Jalan **Griya Wartawan** Kelurahan **Cipinang Besar Selatan** Kecamatan **Jatinegara** Kota Administrasi **Jakarta Timur** dengan ketentuan sebagai berikut :

# Pasal 1

# OBJEK SEWA

PIHAK PERTAMA menyewakan kepada PIHAK KEDUA satuan Rumah Susun Sederhana Sewa **Cipinang Besar Selatan** yang terletak di :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cluster | : | - |
| Blok/Lantai | : | **B / IV** |
| Nomor | : | **411** |
| Peruntukkan | : | **Hunian** |

(Selanjutnya disebut **"Sarusunawa"**)

**Pasal 2**

**JANGKA WAKTU**

1. Jangka waktu Perjanjian ini adalah selama 2 (dua) tahun, terhitung sejak tanggal ditanda tanganinya Perjanjian ini sampai dengan tanggal ***6 Februari 2021*** dan dapat diperpanjang berdasarkan pertimbangan PIHAK PERTAMA;
2. Apabila di setujui oleh PIHAK PERTAMA maka Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama dengan mengajukan permohonan perpanjangan Perjanjian kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir.

# Pasal 3

**BIAYA SEWA**

1. Biaya sewa sarusunawa sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1 perbulan sebesar **Rp.341.000** (***Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah***) dan pembayarannya dilakukan setiap bulan dari tanggal 1 s/d tanggal 20.
2. Biaya sewa sarusunawa dapat berubah sesuai ketentuan tarif yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan**.**
3. Perubahan biaya sewa berlaku sejak ditetapkannya peraturan perundang-undangan.

# Pasal 4

# HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. PIHAK PERTAMA berhak untuk :
2. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
3. memutuskan perjanjian sewa menyewa apabila penghuni melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa;
4. menagih/menerima biaya sewa dan/atau biaya lainnya yang telah ditetapkan;
5. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa dan tata tertib penghunian;
6. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
7. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.
8. PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk :
   1. membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
   2. menyediakan sarana dan prasarana rusunawa;
   3. melakukan pemeriksaan, perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental yang dapat dilakukan bersama SKPD/UKPD terkait;
   4. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
   5. menjaga situasi dan kondisi keamanan Iingkungan dan menjalin kerja sama dengan aparat keamanan;
   6. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
   7. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabiia terjadi perjanjian sewa menyewa antara UPRS dan penghuni yang berakhir/dibatalkan;
   8. menanggapi pengaduan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
   9. menyediakan prasarana dasar Iistrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
   10. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan sosialisasi kepada penghuni rusunawa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
   11. memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani minimal 3 (tiga) bulan sekali; dan
   12. menjaga, merawat dan memeiihara prasarana, sarana dan utilitas.

# Pasal 5

**HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

1. PIHAK KEDUA berhak untuk :
2. menempati/memanfaatkan Sarusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
3. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
4. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPRS;
5. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
6. menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
7. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
8. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.
9. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk :
10. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
11. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung bangunan;
12. memelihara, merawat, menjaga kebersihan sarusunawa dan sarana umum;
13. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
14. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik dan/atau pelayanan lainnya yang ditetapkan oleh Kepala UPRS;
15. membayar biaya sewa rusunawa dan jaminan biaya sewa rusunawa;
16. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa;
17. melaporkan pada pihak UPRS apabila mengetahui adanya pemindahan hak sewa kepada pihak lain;
18. melaporkan pada pihak UPRS apabila melihat adanya indikasi tindakan kriminal di rusunawa;
19. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
20. mengosongkan sarusunawa pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir/ dibatalkan dan menyerahkan kembali kepada Kepala UPRS;
21. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
22. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh UPRS atau intansi terkait lainnya; dan
23. mengurus perubahan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga sesuai dengan lokasi rumah susun selambat-Iambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani.

#### **Pasal 6**

**JAMINAN**

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

**Pasal 7**

**LARANGAN**

1. PIHAK KEDUA dilarang untuk :
2. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
3. menyewa lebih dari satu sarusunawa;
4. menggunakan sarusunawa sebagai tempat usaha/gudang;
5. mengubah prasarana, sarana dan utilitas rusunawa yang sudah ada;
6. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
7. menjual/memakai/memproduksi narkoba dan minuman keras, berjudi, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang;
8. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan bahaya kebakaran;
9. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
10. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
11. mengubah konstruksi bangunan rusunawa; dan
12. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan.

**Pasal 8**

**SANKSI**

1. Apabila PIHAK KEDUA terlambat melaksanakan pembayaran biaya sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda setiap bulan sebesar 2% (dua persen) dari biaya sewa tertunggak.
2. Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran berikut dendanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban.
3. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, dan huruf d, maka PIHAK KEDUA dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atau denda berupa ganti kerugian sebesar jumlah yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA dan/atau ditertibkan.
4. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 7 huruf f, maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan sarusunawa.
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/atau ayat (1), maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban dan pengosongan sarusunawa.
6. Apabila selama Perjanjian ini berlangsung sarusunawa tidak dihuni selama 15 (lima belas) hari kalender berturut-turut tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan melakukan penyegelan serta melakukan pengosongan secara paksa.

**Pasal 9**

**PEMBATALAN DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN**

1. Perjanjian ini berakhir secara otomatis pada saat jangka waktu Perjanjian ini sebagai mana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).
2. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kecuali karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini, yaitu :
3. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran biaya sewa berikut dendanya selama 3 (tiga) bulan berturut-turut; dan/atau
4. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), dan/atau melanggar ketentuan Pasal 7.

1. Apabila PIHAK KEDUA memenuhi unsur pembatalan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Teguran yang pertama kepada PIHAK KEDUA agar PIHAK KEDUA segera memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya.
2. Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan menerbitkan Surat Teguran Kedua sebagai teguran yang terakhir kepada PIHAK KEDUA.
3. Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari kalender sejak Surat Teguran yang terakhir diterbitkan PIHAK KEDUA tetap tidak memenuhi kewajibannya dan/atau memperbaiki kesalahan/pelanggaran yang telah dibuatnya, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan secara sepihak Perjanjian ini.
4. Pembatalan Perjanjian secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA akan dilakukan dengan pemberitahuan secara tertulis disertai dengan melakukan penyegelan sarusunawa, dan PIHAK KEDUA harus segera meninggalkan dan mengosongkan sarusunawa paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tersebut.
5. Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Pasal 10**

**PENERTIBAN DAN PENGOSONGAN**

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

**Pasal 11**

**KETENTUAN LAIN-LAIN**

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

**Pasal 12**

**PERJANJIAN TAMBAHAN**

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

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

|  |
| --- |
| Jakarta, 2019 |
| PIHAK KEDUA,  Pas Photo  3x4 |  |  | | PIHAK PERTAMA,  Kepala Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang |
|  |  |  | | |
| **………………..** |  |  | **Drs. NUGRAHARYADI**  NIP 197305021992031003 | |

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | **DENY KOSASIH** |
| Agama | : | Islam |
| Pekerjaan | : | Wiraswasta |
| Alamat | : | Rusun Cipinang Besar Selatan Blok B Lantai IV No. 501 RT 016 RW 005 Kel. Cipinang Besar Selatan Kec. Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur. |

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya, bahwa :

1. Bersedia dan taat terhadap tata tertib Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa;
2. Bersedia dan sanggup menyewa/mengontrak Unit Sewa sesuai dengan kondisi fasilitas yang ada pada unit dan lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa.
3. Bersedia dan sanggup membayar :
   1. Retribusi/sewa setiap bulan kepada Pemda DKI Jakarta/Unit Pengelola Rusun Cipinang;
   2. Rekening pemakaian listrik kepada PLN/Unit Pengelola Rusun Cipinang;
   3. Rekening pemakaian Air PAM kepada Unit Pengelola Rusun Cipinang;
4. Bersedia **membuka Rekening Tabungan Bank DKI Cabang Jatibaru – Jakarta Pusat** sebagai Uang Jaminan minimal sebesar 3 kali pembayaran retribusi sewa Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Sewa atas nama saya.
5. Tidak akan mempergunakan/menyimpan Narkoba, zat-zat kimia berbahaya dan binatang peliharaan pada Unit Sewa yang saya tempati.
6. Tidak mengalihkan/memberikan/mengontrakan dan menjual Unit Sewa yang saya sewa kepada pihak lain dengan alasan apapun.
7. Tidak merubah/menambah bentuk bangunan unit yang saya sewa tanpa persetujuan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.
8. Apabila saya tidak mentaati/melanggar Surat Pernyataan ini, maka saya bersedia secara sukarela untuk mengosongkan Unit Rumah Susun Sederhana Sewa yang saya sewa dan mengembalikannya kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta/Unit Pengelola Rusun Cipinang.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat sesuai dengan yang sebenarnya dan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

|  |
| --- |
| Jakarta, 2018  Yang membuat pernyataan |
| Materai  6.000  **……………….** |

Rusunawa : **Cipinang Besar Selatan**

Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang

**SURAT KUASA**

Yang bertandatangandibawahini, saya :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | **………………….** |
| Alamat | : | ……………………………… |
| NIK | : | ……………………………… |
| No. Rekening Tabungan | : | ……………………………….. |
| Bank DKI | : | ………………………………. |

Dengan ini memberikan kuasa kepada Bank DKI untuk :

1. Melakukan pemblokiran saldo di Tabungan tersebut diatas sesuai permintaan dari Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.
2. Melakukan pemindahbukuan untuk pembayaran sewa/angsuran bulanan dan/atau biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan ke rekening :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | **SS UPT Rumah Susun Cipinang** |
| No. Rekening | : | **503.02.02076.5** |
| Di Bank DKI Cabang Pembantu Pondok Kelapa | | |

## Nominal dana diblokir, nominal sewa/angsuran bulanan dan/atau nominal biaya-biaya lainnya terkait kewajiban atas penghunian/penggunaan Rusunawa **Cipinang Besar Selatan** Blok **B** Lantai **V** No. Unit **501** sesuai dengan rincian yang disampaikan oleh Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta ke Bank DKI.

Surat Kuasa ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan tidak dapat dicabut tanpa persetujuan dari Unit Pengelola Rumah Susun Cipinang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Jakarta, 2018 |  | Penerima Kuasa, |
| Yang memberi kuasa, |  | PT. Bank DKI |
|  |  |  |
| Materai  6.000 |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **…………………….**  Nama jelas |  | Pemimpin |