

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
RUSUNAWA BURING 2
DI HUNIAN 0174
NOMOR : 0021/1679/3573403/2024**

Pada hari ini Rabu, 26 Juni 2024, bertempat di Kota Malang, yang bertanda tangan di bawah ini :

**1. Drs. R. Dandung
Julhardjanto, MT**

Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Permukiman berdasarkan Surat Perintah Pelaksana Tugas Walikota Malang Nomor : 821.2/166/35.73.502 /2022, tentang Pengangkatan Dalam Jabatan Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Permukiman Kota Malang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kepala Dinas Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Permukiman Kota Malang, yang berkedudukan di Jl. Bingkil Nomor 1 Malang, selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KESATU**.

2. Afiful Haq

Penduduk di RT 01 RW 04 Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor: 358000000012 bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, beralamatkan di jl. sasedfsdf Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo; yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KESATU dan **PIHAK KEDUA** yang selanjutnya secara bersama- sama disebut **PARA PIHAK** telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa, dengan syarat dan ketentuan Hak, Batasan, dan Tanggung Jawab yang telah diberikan.

Pasal 1
KETENTUAN UMUM

1. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut RUSUNAWA adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi ini termasuk semua 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. Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai;
3. Biaya RUSUNAWA adalah semua biaya termasuk rekening PLN, rekening PDAM, dan iuran pengelolaan yang harus dibayar oleh penyewa/penghuni;
4. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari pengelola RUSUNAWA untuk dapat menempati dan bertempat tinggal sementara untuk jangka waktu sesuai dalam perjanjian ini;
5. Yang berhak dan dapat melakukan perjanjian sewa menyewa Rumah Susun adalah Warga Negara Indonesia yang berdomisili di wilayah Kota Malang, serta termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai Pasal 1 ayat (14) Peraturan Walikota Nomor 41 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Pasal 2
OBYEK SEWA MENYEWA

1. Dalam Perjanjian ini yang menjadi obyek Perjanjian sewa menyewa ini adalah RUSUNAWA Buring 2 pada Hunian B.05 Lantai 2 yang terletak di Jalan Citra Garden Boulevard No.1 Kota Malang.

Pasal 3
BESARAN SEWA

1. Besaran sewa ditetapkan sebesar Rp. 350000,- per bulan berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 41 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
2. Besaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak/belum termasuk biaya RUSUNAWA.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN

(1) Hak PIHAK KESATU :

- a. Melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. Melakukan pendataan dan pemutakhiran data penghuni secara berkala;
- c. Mengenakan sanksi-sanksi apabila terjadi pelanggaran tata tertib rumah susun oleh **PIHAK KEDUA**;
- d. Memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan atau melanggar larangan;
- e. Mengenakan sanksi pelanggaran yang dilakukan penghuni sesuai peraturan yang telah ditetapkan;
- f. Mengeluarkan penghuni RUSUNAWA bila terlambat melakukan pembayaran selama 2 bulan;
- g. Melakukan pemutusan kontrak secara sepihak jika **PIHAK KEDUA** diketahui atau sedang dalam proses hukum atas tindak pidana;
- h. Menerbitkan kartu kendali pembayaran kepada **PIHAK KEDUA** sebagai informasi atas pembayaran sewa dan lain-lain biaya pengelolaan yang dibayarkan penghuni;

(2) Kewajiban PIHAK KESATU :

- a. Mengkoordinasikan upaya pengamanan dan pemeliharaan ketertiban lingkungan rumah susun sederhana sewa;
- b. Memelihara lingkungan fisik dan sarana prasarana di rumah susun sederhana sewa;
- c. Melakukan pemeriksaan dan pemeliharaan 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, dan lain-lain utilitas di lingkungan rumah susun sederhana sewa;
- d. Menyampaikan teguran kepada **PIHAK KEDUA** apabila **PIHAK KEDUA** membuat kegaduhan/kerusakan dan atau pengrusakan fasilitas rumah susun;
- e. Menyediakan suatu hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan unit hunian yang di tempati penghuni;
- f. Memberikan pelayanan terhadap pengaduan yang disampaikan oleh penghuni;
- g. Melakukan pemantauan rutin terhadap kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di RUSUNAWA sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani.

Pasal 5

(1) Hak PIHAK KEDUA :

- a. Menempati hunian rumah sewa yang dimaksud untuk keperluan tempat tinggal sebagaimana dimaksud Pasal 2 perjanjian ini;
- b. Memperoleh layanan listrik, air bersih, pembuangan air limbah dan sampah;
- c. Mendapatkan pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- d. Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola apabila dibutuhkan

- perbaikan pada satuan hunian yang ditempati;
- e. Memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas rusunawa sesuai dengan fungsinya;

(2) Kewajiban PIHAK KEDUA :

- a. Menaati peraturan dan tata tertib penghuni rusunawa yang ditetapkan oleh pengelola;
- b. Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharannya;
- c. Membuang sampah pada tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- d. Membayar sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 secara rutin selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) pada bulan bersangkutan sesuai mekanisme yang telah ditentukan;
- e. Membayar biaya pemakaian air bersih, listrik, dan lain-lain biaya pengelolaan sesuai ketentuan;
- f. Melaporkan kepada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana, dan utilitas di RUSUNAWA;
- g. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- h. Mengosongkan ruang hunian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir;
- i. Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan masyarakat yang harmonis;
- j. Mengikuti sosialisasi dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola;
- k. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan;
- l. Melaporkan kepada **PIHAK KESATU**, apabila kedatangan tamu dari luar yang akan menginap di ruangan **PIHAK KEDUA** dalam waktu 1 x 24 jam dengan menyerahkan fotokopi identitas diri tamu bersangkutan yang sah dan masih berlaku;
- m. Mengajukan izin kepada **PIHAK KESATU** apabila akan melaksanakan kegiatan yang bersifat menimbulkan keramaian dan atau pengumpulan massa di lingkungan rusunawa.

Pasal 6

JANGKA WAKTU DAN BERAKHIRNYA PERJANJIAN SEWA

- 1. Perjanjian sewa ini berlaku sampai dengan tanggal 2025-02-28;
- 2. Apabila jangka waktu perjanjian sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir dan **PIHAK KEDUA** bermaksud memperpanjang perjanjian, maka **PIHAK KEDUA** mengajukan izin pemanfaatan fasilitas hunian RUSUNAWA kepada **PIHAK KESATU** paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian;
- 3. Apabila jangka waktu perjanjian ini berakhir dan/atau karena sebab lain yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, maka **PIHAK KEDUA** wajib mengosongkan ruang Hunian dalam keadaan baik dan menyerahkan ruangan hunian yang disewanya dalam keadaan baik paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya Perjanjian Sewa RUSUNAWA.

Pasal 7

TATA TERTIB

1. Penghuni adalah penyewa yang ditetapkan berdasarkan perjanjian sewa;
2. Hunian hanya diperkenankan dihuni satu keluarga sebagaimana dibuktikan dengan daftar nama pada kartu keluarga;
3. Melaporkan perubahan daftar penghuni apabila terjadi perubahan dalam kartu keluarga penghuni yang bersangkutan;
4. Menciptakan keamanan, ketertiban, kebersihan, kerapian, dan keasrian hunian dan lingkungan sekitar hunian;
5. Mematikan sambungan listrik ke setiap perangkat elektronik yang digunakan, menutup kran air dan mengamankan gas pada saat meninggalkan hunian;
6. Menjaga kenyamanan dan ketenangan dengan tidak membuat kegaduhan/keonaran yang dapat mengganggu lingkungan;
7. Melaporkan ke pengelola apabila akan meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara waktu;
8. Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni;
9. Pengerjaan peralatan, perbaikan/renovasi yang bersifat umum, harus seijin pengelola;
10. Berakhirnya perjanjian sewa (tidak diperbarui izin) atau karena sesuatu hal yang mengakibatkan diakhirinya perjanjian sewa maka hunian sewa harus dalam keadaan kosong (tidak ada barang-barang yang ditinggalkan);
11. Penghuni/tamu yang membawa kendaraan menempatkan pada tempat parkir/lokasi yang telah ditetapkan;
12. Mentaati peraturan maupun ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa RUSUNAWA dan yang diberlakukan oleh pengelola;
13. Hewan peliharaan lain di luar yang dilarang dalam ketentuan perjanjian sewa ini dapat dipelihara dengan seijin pengelola.

Pasal 8 LARANGAN

Selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, **PIHAK KEDUA** dilarang :

1. Menyewakan atau memindah tangankan hak sewa kepada pihak lain dimaksud kepada pihak lain dengan alasan apapun;
2. Memperjualbelikan atau menyewakan unit hunian RUSUNAWA kepada pihak lain dengan alasan apapun;
3. Menyewa lebih dari satu satuan hunian;
4. Menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
5. Mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
6. Mengubah prasarana, sarana, dan utilitas RUSUNAWA;
7. Menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan (seperti di jendela, pagar, jalan umum, keluar dari teralis, dll);
8. Melakukan perubahan/perombakan bangunan rumah sewa dimaksud dalam bentuk apapun;
9. Menyimpan/mengizinkan penyimpanan segala bahan bersifat eksplosif, segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun sederhana sewa atau penghuni lainnya;

10. Melakukan perbuatan perjudian atau bermain dengan menggunakan taruhan uang atau barang, perbuatan meminum minuman keras;
11. Membawa minuman keras, mengajak orang lain untuk minum-minuman keras;
12. Melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama;
13. Mengadakan pertemuan untuk berbuat pelanggaran kriminal, terorisme, dan politik;
14. Melakukan perbuatan onar, berkelahi dengan penghuni lain di lingkungan kompleks rumah susun sewa;
15. Memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
16. Membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
17. Penghuni dilarang menambah/merubah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya tanpa izin tertulis dari pengelola;
18. Menyimpan atau meletakkan barang/benda di koridor tangga/tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama;
19. Mendirikan atau membuat bangunan di area RUSUNAWA tanpa seizin pengelola;
20. Melakukan maksiat dan akan dihukum secara pidana dan agama;
21. Memasang alat komunikasi dan antena radio/TV di luar yang disediakan oleh pengelola;
22. Membuang benda-benda ke dalam saluran air, kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
23. Melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan, dan ketertiban lingkungan;
24. Membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang sudah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rumah susun sewa;
25. Membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan lebih-lebih dari tingkat atas ke bawah;
26. Mengganggu dan segala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK KESATU** pada saat perbaikan/pemeliharaan ruangan rumah susun;
27. Menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruang umum, tangga, dan tempat fasilitas bersama lainnya;
28. Melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan atau penyalahgunaan narkotika dan obat-obatan keras yang dilarang oleh Undang-Undang Narkotika dan penyalahgunaan obat bius;
29. Memelihara hewan peliharaan anjing, binatang primata, binatang liar, binatang melata, dan binatang yang dilindungi;

Pasal 9

PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

1. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan dan/atau lalai dalam melaksanakan perjanjian ini baik sebagian maupun seluruhnya, maka **PIHAK KESATU** dapat memberikan peringatan tertulis pada **PIHAK KEDUA** sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, masing-masing dengan tenggang waktu 7 (Tujuh) hari;
2. Apabila 7 (Tujuh) hari setelah peringatan ketiga tidak ditanggapi oleh **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KESATU** dapat memutus perjanjian ini secara sepihak dan **PIHAK KEDUA** harus mengosongkan unit hunian RUSUNAWA dimaksud;
3. Apabila dalam jangka waktu sebulan sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani **PIHAK KEDUA** belum menempati hunian RUSUNAWA, maka **PIHAK KESATU** dapat memutus

perjanjian ini secara sepihak dan uang sewa yang telah disetor ke **PIHAK KESATU** tidak dapat ditarik kembali;

4. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak membayar uang sewa dan biaya RUSUNAWA selama 2 bulan berturut-turut, maka **PIHAK KESATU** dapat memutus perjanjian ini secara sepihak dan mengosongkan unit hunian RUSUNAWA yang dimaksud;
5. **PIHAK KEDUA** mengajukan permohonan pengunduran diri sebelum masa kontrak sewa berakhir.

Pasal 10

PENGALIHAN

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

Pasal 11

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan dalam perjanjian ini akan diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak terjadi kata sepakat, maka akan diselesaikan secara hukum di Pengadilan Negeri Kota Malang.

Pasal 12

SANKSI-SANKSI

1. Penghuni yang melanggar sewa, sewa menyewa dan tidak bersedia mengkosongkan tempat hunian, pengelola dapat meminta bantuan instansi yang berwenang untuk menyelesaikannya;
2. **PIHAK KEDUA** sepakat apabila **PIHAK KEDUA** lalai atau disengaja melakukan pelanggaran Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 7, maka seketika itu juga Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan **PIHAK KEDUA** bersedia memberikan penggantian kerugian kepada **PIHAK KESATU**;
3. **PIHAK KEDUA** dapat dikenakan sanksi teknis dan administrasi dalam hal pelanggaran kewajiban maupun tata tertib;
4. Sanksi administrasi dapat berupa: teguran secara lisan, teguran secara tertulis, pengenaan denda, pembongkaran, pemutusan, perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan uang sewa yang sudah dibayarkan tidak dikembalikan;

Pasal 13
KETENTUAN PENUTUP

1. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dengan penuh kesadaran, tanggung jawab, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.
2. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 3 (tiga), 2 (dua) diantaranya bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, masing-masing untuk PARA PIHAK, dan untuk keperluan administrasi dibuat rekaman dalam rangkap 1 (satu).

PIHAK KEDUA,

Afiful Haq

PIHAK KESATU

KEPALA DINAS PEKERJAAN
UMUM, PENATAAN RUANG,
PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN PERMUKIMAN
MALANG

Drs. R. Dandung Julhardjanto, MT