



PERATURAN MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
NOMOR 4 TAHUN 2025
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK SERTA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- bahwa setiap pemilik dan penghuni rumah susun memiliki hak dan kewajiban untuk bertempat tinggal di rumah susun yang dikelola secara sehat, nyaman, aman, dan harmonis;
 - bahwa pengelolaan rumah susun milik terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama perlu dilakukan secara efisien, efektif, transparan, dan akuntabel serta berkelanjutan;
 - bahwa lingkup pengaturan pengelolaan yang terdapat dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 81 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, memerlukan pengaturan yang lebih rinci dan teknis agar dapat memenuhi kebutuhan hukum masyarakat;
 - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
- Mengingat :
- Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916) sebagaimana telah diubah

- dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);
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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1592);
 5. Peraturan Presiden Nomor 191 Tahun 2024 tentang Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 388);
 6. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1064);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK SERTA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pengelolaan Rumah Susun Milik adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
2. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni.
3. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

4. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
5. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
6. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
7. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan gedung.
8. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
9. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
10. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
11. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik.
12. Pengelola adalah Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
13. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik.
14. Pengurus PPPSRS adalah Pemilik yang dipilih sebagai pengurus yang bertanggungjawab untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan kepenghunan, kepemilikan dan pengelolaan.
15. Pengawas PPPSRS adalah Pemilik yang dipilih sebagai pengawas yang bertanggungjawab untuk melaksanakan pengawasan terhadap Pengurus PPPSRS.
16. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
17. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia.
18. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan Setiap Orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

19. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
20. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
21. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
22. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
23. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh Pemerintah Daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
24. Instansi Teknis adalah instansi teknis Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
25. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
26. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan terselenggaranya Pengelolaan Rumah Susun Milik yang transparan, akuntabel, efektif dan efisien bagi Pelaku Pembangunan, PPPSRS, Pemilik, Pengelola, serta para pihak lain yang terkait dengan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama dan memberikan kepastian hukum dalam pembentukan PPPSRS.

BAB II
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK

Bagian Kesatu
Kegiatan Pengelolaan

Paragraf 1
Umum

Pasal 3

- (1) Kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik meliputi:
 - a. operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatan;Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Dalam menyelenggarakan kegiatan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengelola dapat menggunakan sistem informasi pengelolaan yang diakses oleh Anggota PPSRS.

Paragraf 2
Kegiatan Operasional

Pasal 4

- (1) Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a minimal meliputi:
 - a. pengoperasian peralatan plumbing, instalasi pengolahan air limbah, sarana pemadam kebakaran, lift, sarana pencegahan dan penanggulangan bencana, mekanikal, elektrik, elektronika, dan perlengkapan bangunan di dalam dan di luar bangunan Rumah Susun;
 - b. pengoperasian jalan, drainase, sanitasi, parkir, taman, tempat bermain, fasilitas olahraga, sarana ibadah/peribadatan, balai warga, ruang evakuasi, dan penerangan;
 - c. administrasi kepegawaian, penatausahaan, dan pengelolaan keuangan; dan
 - d. penyelenggaraan pengelolaan ketertiban dan kebersihan lingkungan.
- (2) Pelaksanaan kegiatan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan secara berkala.

Paragraf 3
Kegiatan Pemeliharaan

Pasal 5

- (1) Kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
- (2) Lingkup kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal berupa:
 - a. pembersihan;
 - b. perapian;

- c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan; dan/atau
 - f. penggantian bahan atau perlengkapan bangunan Rumah Susun.
- (3) Kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Kegiatan pemeliharaan harus disertai dengan rekaman visual dan catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan.
- (2) Catatan sebelum pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. analisis kerusakan;
 - b. langkah-langkah pekerjaan perbaikan;
 - c. bahan atau bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pekerjaan perbaikan;
 - d. peralatan yang akan digunakan;
 - e. prakiraan lama waktu pelaksanaan perbaikan;
 - f. prakiraan jumlah dan keahlian tenaga teknisi; dan
 - g. gambar kerja (*workshop drawing*).
- (3) Catatan sesudah pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. analisis daya tahan dengan prakiraan jadwal perbaikan ulang;
 - b. kebutuhan inspeksi berkala atas hasil perbaikan;
 - c. bahan atau bahan-bahan yang digunakan untuk pekerjaan perbaikan;
 - d. kelengkapan peralatan yang digunakan;
 - e. lama waktu pelaksanaan perbaikan;
 - f. jumlah dan nama atau nama-nama teknisi pelaksana perbaikan; dan
 - g. gambar terbangun (*as built drawing*).
- (4) Setiap rekaman visual, catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disahkan oleh Pengelola.

Pasal 7

Setiap rekaman visual, catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan perbaikan, gambar kerja (*workshop drawing*), dan gambar terbangun (*as built drawing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) yang disetujui dan disahkan oleh Pengelola harus dicatatkan dalam buku catatan kronologis peristiwa pengelolaan.

Paragraf 4

Kegiatan Perawatan

Pasal 8

- (1) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c merupakan kegiatan perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana.

- (2) Lingkup kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; dan
 - c. restorasi.
- (3) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat intensitas kerusakan meliputi:
 - a. kerusakan ringan berupa kerusakan terutama pada komponen non-struktural;
 - b. kerusakan sedang berupa kerusakan pada sebagian komponen non-struktural dan/atau komponen struktural; dan
 - c. kerusakan berat berupa kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun non-struktural.
- (4) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.

Pasal 9

- (1) Setiap pekerjaan perawatan harus disertai dengan rekaman visual, catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan, dan gambar kerja.
- (2) Catatan sebelum pelaksanaan pekerjaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. analisis kerusakan;
 - b. langkah-langkah pekerjaan perawatan
 - c. bahan atau bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pekerjaan perawatan;
 - d. peralatan yang akan digunakan;
 - e. prakiraan lama waktu pelaksanaan perawatan; dan
 - f. prakiraan jumlah dan keahlian teknisi.
- (3) Catatan sesudah pelaksanaan pekerjaan perawatan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:
 - a. analisis daya tahan dengan prakiraan jadwal perawatan ulang;
 - b. kebutuhan inspeksi berkala atas hasil perawatan;
 - c. bahan atau bahan-bahan yang digunakan untuk pekerjaan perawatan;
 - d. kelengkapan peralatan yang digunakan;
 - e. lama waktu pelaksanaan perawatan; dan
 - f. jumlah dan nama atau nama-nama teknisi perawatan.
- (4) Setiap rekaman visual, catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan perawatan, dan gambar kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disahkan oleh Pengelola.

Pasal 10

Setiap rekaman visual, catatan sebelum dan sesudah pelaksanaan pekerjaan perawatan, dan gambar kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 yang disetujui dan disahkan oleh Pengelola harus dicatatkan dalam buku besar pengelolaan gedung.

Bagian Kedua
Pengelola

Paragraf 1

Perizinan Berusaha Usaha Pengelolaan Rumah Susun Milik

Pasal 11

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Milik harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendaftar dan mendapatkan perizinan berusaha dari Bupati/Walikota dan khusus untuk Provinsi DKI Jakarta dari Gubernur.
- (3) Perizinan berusaha Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada Pengelola yang memiliki:
 - a. kompetensi Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
 - b. personel dengan kompetensi teknis bangunan.
- (4) Kompetensi pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.
- (5) Personel dengan kompetensi teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. tenaga ahli arsitektur;
 - b. tenaga ahli sipil;
 - c. tenaga ahli mekanikal;
 - d. tenaga ahli elektrik; dan
 - e. tenaga ahli teknik lingkungan.yang dibuktikan dengan sertifikat kompetensi kerja yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.

Paragraf 2

Tugas dan Kewenangan Pengelola

Pasal 12

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) memiliki tugas untuk:
 - a. melakukan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan;
 - b. melaksanakan keputusan yang ditetapkan bersama oleh Pengurus;
 - c. melaksanakan pemungutan biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik yang diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan atas nama PPPSRS;
 - d. melaksanakan pemungutan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) atas nama PPPSRS;
 - e. melaksanakan pemungutan pendapatan atas pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama atas nama PPPSRS;
 - f. menyusun rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
 - g. menyusun rancangan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
 - h. menyusun rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan;

- i. menyusun penyesuaian rancangan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*);
 - j. menyusun rancangan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) yang disusun oleh Pengelola dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*);
 - k. mempersiapkan laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
 - l. mempersiapkan laporan keuangan tahunan yang di audit oleh akuntan publik kepada Pengurus PPPSRS untuk di sampaikan dalam musyawarah;
 - m. menyerahkan laporan keuangan triwulan kepada Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS serta disampaikan kepada Pemilik;
 - n. menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada Pengurus PPPSRS;
 - o. menyerahkan laporan kegiatan pengelolaan triwulan kepada Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS;
 - p. melakukan pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau penghunian yang sah;
 - q. mempersiapkan dokumen tata tertib hunian;
 - r. menegakkan tata tertib penghunian; dan
 - s. mempersiapkan penyelenggaraan musyawarah; dan
 - t. meminta saran dari Pengurus PPPSRS dalam diperlukan.
- (2) Pengelola harus berkonsultasi dengan Pengurus PPPSRS pada saat menyusun dokumen rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan.
 - (3) Pengelola harus menyampaikan laporan tertulis kepada Instansi Teknis mengenai kegiatan pengelolaan tahunan.

Pasal 13

Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum yang berkaitan dengan kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Paragraf 3

Hak dan Kewajiban Pengelola

Pasal 14

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) memiliki hak:
 - a. menerima sejumlah biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dari PPPSRS;
 - b. melaporkan permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik kepada Pengurus PPPSRS; dan
 - c. menyampaikan saran pemecahan permasalahan Pengelolaan kepada Pengurus PPPSRS.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) memiliki kewajiban:

- a. melaksanakan Pengelolaan Rumah Susun Milik sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus PPPSRS;
- b. melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota PPPSRS; dan
- c. menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus PPPSRS minimal sekali dalam 3 (tiga) bulan.

Bagian Ketiga
Pengelolaan Rumah Susun Milik Pada Masa Transisi

Paragraf 1
Umum

Pasal 15

- (1) Pelaku Pembangunan dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS harus mengelola Rumah Susun.
- (2) Dalam mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pelaku Pembangunan dapat bekerja sama dengan Pengelola.
- (3) Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Pengelola yang bekerjasama dengan Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam mengelola Rumah Susun harus memiliki perizinan berusaha usaha Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Paragraf 2
Tugas dan Wewenang Pelaku Pembangunan Pada Masa Transisi

Pasal 16

Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajibannya mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) memiliki tugas untuk:

- a. menyusun dan menetapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja Pengelolaan Rumah Susun Milik pada masa transisi;
- b. menetapkan iuran pengelolaan lingkungan masa transisi;
- c. menyusun dan menetapkan rancangan anggaran kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) selama 25 (dua puluh lima) tahun;
- d. menetapkan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) untuk pertama kali;
- e. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
- f. menyusun dan menginformasikan kepada Pemilik laporan keuangan 6 (enam) bulanan;
- g. menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan masa transisi yang telah di audit oleh akuntan publik untuk di sampaikan kepada Pemilik dan diserahkan kepada PPPSRS;

- h. melakukan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunan yang sah.
- i. membuat dan menegakkan tata tertib penghunian;
- j. melakukan sosialisasi kepenghunan dan pembentukan PPPSRS; dan
- k. memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Pasal 17

Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan kewajibannya mengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) memiliki kewenangan untuk:

- a. memungut biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik yang diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan;
- b. memungut kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
- c. memungut dan membayarkan tagihan biaya satuan Rumah Susun;
- d. membayar kepada pihak ketiga atas biaya yang timbul dari kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
- e. membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum yang berkaitan dengan kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 18

Perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum yang berkaitan dengan kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf e dilakukan untuk jangka waktu sampai dengan masa transisi berakhir.

Bagian Keempat

Pengelolaan Rumah Susun Milik Setelah Terbentuknya PPPSRS

Paragraf 1

Umum

Pasal 19

- (1) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan.
- (2) Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPPSRS:
 - a. melakukan pengelolaan secara mandiri;
 - b. membentuk Pengelola; atau
 - c. menunjuk Pengelola.
- (3) Keputusan untuk melakukan pengelolaan secara mandiri, membentuk atau menunjuk Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan musyawarah.
- (4) Khusus Rumah Susun yang di bangun berdasarkan program strategis pemerintah keputusan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 2
Pengelolaan secara mandiri, Pembentukan dan Penunjukan
Pengelola

Pasal 20

- (1) Pengelolaan secara mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a dapat dilakukan oleh PPPSRS dalam hal bangunan gedung memiliki intensitas kepadatan dan ketinggian dengan klasifikasi bangunan gedung bertingkat rendah.
- (2) Dalam mengelola secara mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPPSRS harus memiliki 1 (satu) orang manajer bangunan (*building manager*) dan paling sedikit 3 (tiga) orang teknisi (*engineering*).
- (3) Dalam mengelola secara mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPPSRS paling sedikit memiliki departemen teknik (*engineering*), departemen tata graha (*house keeping*), departemen layanan pelanggan, dan departemen administrasi dan keuangan.

Pasal 21

- (1) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b merupakan Badan Hukum terpisah dari organisasi PPPSRS.
- (2) Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS tidak dapat terlibat dalam keorganisasian pengelolaan yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk perseroan terbatas dan PPPSRS paling sedikit memiliki 51% (lima puluh satu persen) dari total nilai ekuitas.

Pasal 22

- (1) Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c merupakan hasil proses seleksi yang dilakukan secara terbuka dan transparan yang dilakukan oleh panitia seleksi.
- (2) Proses seleksi secara terbuka dan transparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit menghasilkan 2 (dua) Pengelola.
- (3) Penetapan pemenang terhadap pengelola hasil seleksi secara terbuka dan transparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam musyawarah PPPSRS.
- (4) Pengelola yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu dengan Pengurus PPPSRS.
- (5) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh ketua PPPSRS atas nama PPPSRS.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam anggaran dasar PPPSRS.

Paragraf 3
Pengelolaan Rumah Susun Milik oleh PPPSRS pada Fungsi
Campuran

Pasal 23

- (1) Pada Rumah Susun fungsi campuran yang membentuk kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian, pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh seluruh Pemilik dan Penghuni fungsi hunian dan fungsi bukan hunian menjadi tanggungjawab kepengurusan PPPSRS.
- (2) Kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab atas pengelolaan Benda Bersama dan Bagian Bersama pada masing-masing fungsi rumah susun secara terpisah.
- (3) Dalam menjalankan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepengurusan PPPSRS, kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian dapat menunjuk atau membentuk Pengelola yang berbeda.
- (4) Kepengurusan sub bagian PPPSRS dan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh kepengurusan sub bagian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam mengelola rumah susun harus memiliki perizinan berusaha Pengelolaan Rumah Susun Milik.
- (5) Penunjukan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilakukan dengan proses seleksi yang dilakukan secara terbuka dan transparan yang dilakukan oleh panitia seleksi.

Paragraf 4
Pengelolaan Rumah Susun Milik oleh PPPSRS yang dibentuk
Secara Bertahap dalam Satu Kawasan

Pasal 24

- (1) PPPSRS yang telah dibentuk pada masing-masing tahapan yang telah terbangun berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan.
- (2) Pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Pemilik dan Penghuni pada seluruh tahap pembangunan Rumah Susun mejadi tanggungjawab forum Pengelola kawasan.
- (3) Dalam menjalankan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPPSRS dan forum Pengelola kawasan dapat menunjuk Pengelola yang berbeda.
- (4) Penunjukan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilakukan dengan proses seleksi yang dilakukan secara terbuka dan transparan yang dilakukan oleh panitia seleksi.

Pasal 25

Dalam hal belum terbentuknya PPPSRS di seluruh tahapan, pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Pemilik dan Penghuni pada seluruh tahap pembangunan Rumah Susun menjadi tanggungjawab Pelaku Pembangunan.

BAB III KEUANGAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 26

Keuangan Pengelolaan Rumah Susun Milik meliputi:

- a. biaya pengelolaan;
- b. kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
- c. pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama.

Bagian Kedua Biaya Pengelolaan

Pasal 27

- (1) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan.
- (2) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan rencana biaya pendapatan per tahun dikurang dengan rencana belanja per tahun yang di tuangkan dalam rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan.
- (3) Rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam musyawarah dan disusun paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum musyawarah.
- (4) Besarnya iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali total biaya pengelolaan tahun yang telah ditetapkan dalam musyawarah.
- (5) Besarnya iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam musyawarah dengan memperhatikan segi transparansi dan keadilan.

Pasal 28

- (1) Iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional.
- (2) Iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan kepada PPPSRS.
- (3) Pada masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS Iuran pengelolaan lingkungan dibebankan kepada Pemilik dan Pelaku Pembangunan.
- (4) Pelaku Pembangunan harus membayar iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terhadap kekurangan atas pemenuhan biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik.

- (5) Iuran Pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibayarkan kepada Pelaku Pembangunan.

Pasal 29

- (1) Besarnya rencana belanja dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (2) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi komponen biaya:
 - a. manajemen;
 - b. layanan unit;
 - c. air dan listrik yang merupakan biaya bersama;
 - d. keamanan;
 - e. kebersihan;
 - f. parkir;
 - g. bahan baku;
 - h. suku cadang;
 - i. administrasi;
 - j. pajak; dan
 - k. asuransi.
- (3) Biaya pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rumah Susun dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rumah Susun tetap laik fungsi.
- (4) Biaya perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan Rumah Susun beserta prasarana dan sarananya agar bangunan Rumah Susun tetap laik fungsi.

Bagian Ketiga

Dana Endapan (*sinking fund*)

Pasal 30

- (1) Besarnya dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk biaya perbaikan kerusakan berat dan peningkatan kualitas bangunan.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi komponen biaya:
 - a. perbaikan besar pada, struktur bangunan, struktur lantai dan peralatan kelengkapan bangunan yang tidak termasuk dalam kegiatan pemeliharaan rutin;
 - b. penggantian peralatan kelengkapan bangunan seperti pompa, *lift*, *genset*, *chiller* AC karena tidak dapat digunakan lagi dan/atau tidak dapat dilakukan perbaikan; dan
 - c. peningkatan kualitas bangunan seperti pengecatan bangunan, perbaikan konstruksi bangunan, renovasi *curtain wall*, penambahan fasilitas baru, maupun pembangunan kembali.

- (3) Dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari kontribusi dana endapan (*sinking fund*).
- (4) Kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan penilaian perkiraan perhitungan biaya perbaikan dan penggantian berdasarkan usia atau masa pemanfaatan dan pemakaian dengan skala waktu indikatif yang harus dicakup minimal harus 25 (dua puluh lima) tahun.
- (5) Kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali dengan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) yang dibagi total usia atau masa pemanfaatan dan pemakaian perbulan yang dikali total NPP Rumah Susun.
- (6) Untuk pertama kali perencanaan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) dan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) dihitung oleh Pelaku Pembangunan sebagai dasar penagihan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) kepada para Pemilik pada masa transisi.
- (7) PPPSRS dalam jangka waktu setelah 5 (lima) tahun dapat mempertimbangkan untuk melakukan evaluasi kebutuhan perencanaan dana endapan (*sinking fund*).
- (8) Dalam menyusun perencanaan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan ayat (7) menggunakan unsur profesional.

Pasal 31

- (1) Kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) dibebankan kepada Pemilik.
- (2) Pada masa transisi Pemilik harus membayar kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pelaku Pembangunan.
- (3) Dalam hal telah terbentuknya PPPSRS, Pemilik harus membayar kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada PPPSRS.

Bagian Keempat

Pendapatan yang di Peroleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama

Pasal 32

- (1) Pendapatan yang di Peroleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c berupa:
 - a. sewa ruangan pertemuan;
 - b. sewa pancang *Base Transceiver Station*;
 - c. penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
 - d. jaringan internet;
 - e. pemasangan median iklan; atau
 - f. bentuk pemanfaatan lainnya.
- (2) Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis untuk waktu tertentu antara Pengurus PPPSRS dan orang perseorangan, sekelompok orang, atau Badan Hukum.

- (3) Pendapatan yang diperoleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab serta dilaporkan dalam musyawarah.
- (4) Pendapatan yang diperoleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dimanfaatkan untuk kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

BAB IV REKENING DAN PEMBUKUAN

Pasal 33

- (1) Pelaku Pembangunan pada masa transisi dalam pengelolaan keuangan harus membuka rekening bank nasional atas nama Pelaku Pembangunan untuk menyimpan dana yang diperoleh dari:
 - a. biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - b. kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - c. pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama; dan
 - d. biaya Satuan Rumah Susun;pada saat serah terima pertama kali.
- (2) Rekening bank nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola oleh Pelaku Pembangunan sampai dengan serah terima pengelolaan kepada PPPSRS.
- (3) Dalam hal telah terbentuknya PPPSRS, PPPSRS dalam pengelolaan keuangan harus membuka rekening pada bank nasional atas nama PPPSRS di kota PPPSRS berdomisili untuk menyimpan dana yang diperoleh dari:
 - a. biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - b. kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
 - c. pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama; pada saat serah terima pengelolaan dari Pelaku Pembangunan kepada PPPSRS.
- (4) Dana yang diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) harus dibukukan dalam pembukuan yang terpisah.
- (5) Dana yang diperoleh dari kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf b ditempatkan pada rekening bank yang terpisah dari rekening pengelolaan.
- (6) Pembukuan harus dikelola secara tertib berdasarkan standar akuntansi.

Pasal 34

- (1) Dalam mengelola keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) Pelaku Pembangunan harus membuat laporan keuangan 6 (enam) bulanan dan tahunan sesuai dengan standar akuntansi.

- (2) Laporan keuangan 6 (enam) bulanan sebagaimana dimaksud pada (1) harus disampaikan kepada Pemilik secara berkala.
- (3) Laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud ayat pada (1) harus diaudit oleh akuntan publik dan disampaikan oleh Pelaku Pembangunan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (4) Dalam mengelola keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) PPPSRS harus membuat laporan keuangan bulanan, triwulan, dan tahunan sesuai dengan standar akuntansi atau sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
- (5) Laporan keuangan triwulan sebagaimana dimaksud pada (4) harus disampaikan kepada Pemilik secara berkala.
- (6) Laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus diaudit oleh akuntan publik yang ditunjuk oleh Pengurus PPPSRS dan disampaikan oleh Pengurus PPPSRS dalam musyawarah.

BAB V

KEDUDUKAN, TANGGUNGJAWAB DAN TUGAS PPPSRS

Pasal 35

- (1) PPPSRS diberi kedudukan sebagai Badan Hukum berdasarkan undang-undang mengenai rumah susun.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didirikan berdasarkan keputusan musyawarah dan pada saat anggaran dasar dan anggaran rumah tangga disahkan dalam musyawarah.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai nama dan tempat sesuai dengan nama dan tempat Rumah Susun di bangun yang ditentukan dalam anggaran dasar.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat sosial, mandiri, nirlaba, dan demokratis.

Pasal 36

PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) memiliki tanggungjawab berupa:

- a. melakukan Pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun;
- b. menciptakan kerukunan antar Anggota PPPSRS dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga;
- c. membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni;
- d. membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya; dan
- e. menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Pasal 37

- (1) PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) memiliki tugas berupa:

- a. mengesahkan rancangan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
 - b. memilih dan menetapkan ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS;
 - c. menetapkan program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun;
 - d. menetapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
 - e. menetapkan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
 - f. menetapkan rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan;
 - g. menetapkan penyesuaian rancangan anggaran kebutuhan dana endapan (*sinking fund*);
 - h. menetapkan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*);
 - i. menyetujui dan menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - j. menyetujui laporan pengelolaan tahunan;
 - k. menyetujui laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
 - l. mengambil keputusan untuk membentuk atau menunjuk Pengelola;
 - m. memilih dan menetapkan Pengelola;
 - n. mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat; dan
 - o. mengesahkan tata tertib hunian.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui musyawarah.

BAB VI KEORGANISASIAN PPPSRS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 38

Keorganisasian PPPSRS terdiri atas:

- a. Anggota PPPSRS; dan
- b. Kepengurusan PPPSRS.

Bagian Kedua Anggota PPPSRS

Pasal 39

- (1) Anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a PPPSRS terdiri atas Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.

- (2) Anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mematuhi anggaran dasar, anggaran rumah tangga, dan tata tertib hunian.
- (3) Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memberikan kuasa kepada Penghuni untuk menghadiri musyawarah.
- (4) Kuasa dari Pemilik kepada Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan terbatas dalam hal penghunian.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki hak untuk:
 - a. memilih dan dipilih menjadi Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
 - b. mengajukan usul, pendapat, dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam musyawarah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam musyawarah sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
 - c. memanfaatkan dan memakai Sarusun sesuai fungsinya dan kepemilikannya secara tertib dan aman, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
 - d. memperoleh laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
 - e. memperoleh laporan keuangan triwulan dan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik; dan
 - f. membina hubungan antar sesama Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan.
- (6) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban untuk membayar biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) terhadap Sarusun yang telah dilakukan serah terima.

Bagian Ketiga
Kepengurusan PPPSRS

Paragraf 1
Umum

Pasal 40

- (1) Kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b merupakan Pemilik yang memenuhi syarat sebagai Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS yang dipilih dari dan oleh Pemilik dan ditetapkan dalam musyawarah.
- (2) Kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggungjawab kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah.

- (3) Kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki masa jabatan 3 (tiga) tahun dihitung sejak terpilihnya dan ditetapkan dalam musyawarah.
- (4) Masa jabatan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan yang sama.
- (5) Struktur kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi hunian; dan
 - b. struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi campuran.

Paragraf 2

Struktur Kepengurusan PPPSRS Rumah Susun Fungsi Hunian

Pasal 41

- (1) Struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (5) huruf a dalam satu keorganisasian terdiri atas Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
- (2) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara;
 - d. anggota bidang pengawasan pengelolaan; dan
 - e. anggota bidang penghunian.
- (3) Ketua Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a secara *ex officio* dapat menjabat sebagai ketua rukun tetangga dan/atau rukun warga sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di daerah.
- (4) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berjumlah 3 (tiga) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 1 (satu) orang anggota dari Pemilik.
- (5) Dalam hal jumlah Pemilik Rumah Susun hanya terdiri dari atau kurang dari sebanyak jumlah Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) seluruh Pemilik berkedudukan sebagai Pengurus PPPSRS dan/atau Pengawas PPPSRS.

Paragraf 3

Struktur Kepengurusan PPPSRS Rumah Susun Fungsi Campuran

Pasal 42

- (1) Struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (5) huruf b dalam satu keorganisasian terdiri atas kepengurusan:
 - a. PPPSRS;
 - b. sub bagian PPPSRS fungsi hunian; dan
 - c. sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian.

- (2) Kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat terdiri atas kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi:
 - a. perkantoran;
 - b. perdagangan;
 - c. perhotelan; dan/atau
 - d. wisata dan rekreasi.
- (3) Pembentukan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan dalam hal fungsi bukan hunian sekurang-kurangnya 10% (sepuluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun yang dibangun.
- (4) Pembentukan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.

Pasal 43

- (1) Struktur kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf a hanya terdiri atas Pengurus PPPSRS.
- (2) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas wakil Pemilik fungsi hunian dan wakil Pemilik fungsi bukan hunian yang bekerja secara kolektif dan berjumlah ganjil.
- (3) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh ketua Pengurus sub bagian PPPSRS hunian dan ketua Pengurus sub bagian PPPSRS bukan hunian sebanyak 1 (orang).
- (4) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota yang dipilih secara musyawarah.
- (5) Dalam hal jumlah total wakil Pemilik yang diusulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berjumlah genap, kepengurusan PPPSRS ditambah dengan wakil Pemilik dari salah satu fungsi secara bergantian per masa jabatan kepengurusan sebanyak 1 (orang).

Pasal 44

- (1) Struktur kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b dan huruf c terdiri atas Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
- (2) Pengurus PPPSRS pada kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masing-masing terdiri atas:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara;
 - d. anggota bidang pengawasan pengelolaan; dan

- e. anggota bidang penghunian.
- (3) Ketua Pengurus sub bagian PPPSRS hunian dipilih dari dan oleh Pemilik yang memiliki fungsi hunian.
 - (4) Ketua Pengurus sub bagian PPPSRS bukan hunian dipilih dari dan oleh Pemilik yang memiliki fungsi bukan hunian.
 - (5) Pengawas PPPSRS pada kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masing-masing berjumlah 3 (tiga) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 1 (satu) orang anggota dari Pemilik.
 - (6) Ketua Pengawas sub bagian PPPSRS hunian dipilih dari dan oleh Pemilik yang memiliki fungsi hunian.
 - (7) Ketua Pengawas sub bagian PPPSRS bukan hunian dipilih dari dan oleh Pemilik yang memiliki fungsi bukan hunian.
 - (8) Dalam hal jumlah Pemilik Rumah Susun hanya terdiri dari atau kurang dari sebanyak jumlah Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) seluruh Pemilik berkedudukan sebagai Pengurus PPPSRS dan/atau Pengawas PPPSRS.

Paragraf 4

Tugas dan Kewenangan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS

Pasal 45

- (1) Pengurus PPPSRS memiliki tugas untuk:
 - a. melaksanakan keputusan yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
 - b. menyusun dan melaksanakan program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
 - c. mengawasi kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh Pengelola;
 - d. memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
 - e. memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
 - f. memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan yang disusun oleh Pengelola;
 - g. memberikan persetujuan terhadap penyesuaian rancangan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) yang disusun oleh Pengelola;
 - h. memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) yang disusun oleh Pengelola;
 - i. menyusun rencana bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);

- j. menyampaikan laporan kegiatan pengelolaan tahunan kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah;
 - k. menyampaikan laporan keuangan triwulan kepada Pemilik;
 - l. menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah;
 - m. menyusun tata tertib hunian;
 - n. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS; dan
 - o. menyelenggarakan musyawarah.
- (2) Pengurus PPPSRS dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewenangan untuk:
- a. memberikan saran dan masukan kepada Pengelola;
 - b. melakukan evaluasi terhadap kinerja Pengelola;
 - c. memberikan teguran dan peringatan kepada Pengelola;
 - d. memberikan teguran, peringatan, dan tindakan kepada Anggota PPPSRS yang melanggar anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta tata tertib hunian;
 - e. mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan yang diwakili oleh ketua;
 - f. mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga;
 - g. menandatangani perjanjian kerja sama pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;
 - h. menandatangani perjanjian kerja sama pengelolaan dengan pengelola;
 - i. menunjuk auditor keuangan untuk mengaudit laporan keuangan tahunan; dan
 - j. membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum.
- (3) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan dalam musyawarah sebagai bahan penilaian kinerja Pengelola.
- (4) Dalam hal ditemukan permasalahan kegiatan pengelolaan yang bersifat penting dan mendesak, Pengurus PPPSRS dapat menyelenggarakan musyawarah untuk menyampaikan permasalahan kegiatan pengelolaan kepada Anggota PPPSRS.

Pasal 46

- (1) Pengawas PPPSRS memiliki tugas untuk:
- a. melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pengurus PPPSRS;
 - b. melaksanakan pengawasan terhadap kepatuhan Pengurus PPPSRS dan Anggota PPPSRS kepada peraturan perundang-undangan, anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga;
 - c. melaksanakan pengawasan terhadap etos kerja, transparansi, dan akuntabilitas; dan

- d. menyampaikan laporan kegiatan pengawasan tahunan kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah.
- (2) Pengawas PPPSRS dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewenangan untuk:
 - a. memberikan masukan, pertimbangan dan teguran kepada Pengurus PPPSRS;
 - b. memutuskan pemberian sanksi organisasi untuk dipertanggungjawabkan dalam musyawarah; dan
 - c. mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga.
- (3) Tata cara pemberian teguran kepada Pengurus PPPSRS sebagaimana diatur pada ayat (2) huruf a dan pemberian sanksi organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

BAB VII MUSYAWARAH

Bagian Kesatu Bentuk Musyawarah

Pasal 47

- (1) Musyawarah merupakan forum keputusan tertinggi Anggota PPPSRS.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk:
 - a. musyawarah anggota; dan
 - b. musyawarah luar biasa anggota.

Pasal 48

- (1) Musyawarah anggota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a harus diselenggarakan:
 - a. 3 (tiga) tahun sekali selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya masa jabatan kepengurusan PPPSRS; dan
 - b. 1 (satu) tahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan ke 4 (empat) terhitung sejak berakhirnya tahun buku PPPSRS.
- (2) Agenda musyawarah anggota yang diselenggarakan 3 (tiga) tahun sekali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS memberikan laporan masa bakti jabatan;
 - b. pemilihan dan penetapan ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS periode berikutnya; dan
 - c. membahas hal-hal lain yang diajukan dalam musyawarah sesuai dengan anggaran dasar.
- (3) Agenda musyawarah anggota yang diselenggarakan 1 (satu) tahun sekali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. Pengurus PPPSRS menyampaikan laporan kegiatan pengelolaan tahunan;

- b. Pengurus PPPSRS menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
 - c. Pengurus PPPSRS menyampaikan capaian program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun sebelumnya;
 - d. Pengurus PPPSRS menyampaikan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun berikutnya;
 - e. Pengurus PPPSRS menyampaikan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
 - f. Pengurus PPPSRS menyampaikan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
 - g. Pengurus PPPSRS menyampaikan rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan;
 - h. Pengawas PPPSRS menyampaikan laporan kegiatan pengawasan tahunan; dan
 - i. membahas hal-hal lain yang diajukan dalam musyawarah sesuai dengan anggaran dasar.
- (4) Agenda musyawarah anggota yang diselenggarakan 3 (tiga) tahun sekali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diselenggarakan bersamaan dalam agenda musyawarah anggota yang diselenggarakan 1 (satu) tahun sekali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam hal masa jabatan kepengurusan PPPSRS berakhir pada masa penyelenggaraan musyawarah anggota yang diselenggarakan 1 (satu) tahun sekali.

Pasal 49

Musyawarah luar biasa anggota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b diadakan dalam hal dipandang perlu oleh Pengurus PPPSRS berdasarkan keputusan rapat Pengurus PPPSRS atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota PPPSRS lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP seluruh Pemilik.

Bagian Kedua Mekanisme Musyawarah

Pasal 50

- (1) Setiap musyawarah harus dilaksanakan di lokasi Rumah Susun dan/atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.
- (2) Undangan musyawarah dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang dan disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (3) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara musyawarah.
- (4) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan bahan musyawarah yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah.

Bagian Ketiga
Kuorum Musyawarah dan Mekanisme Pengambilan
Keputusan

Pasal 51

- (1) Putusan musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP para Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Dalam hal penyelenggaraan kembali musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemilik yang hadir tidak memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah menunda pembukaan musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Pasal 52

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan musyawarah dilakukan dengan musyawarah.
- (2) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (3) Perhitungan suara terbanyak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berkaitan dengan:
 - a. penghunian setiap Anggota PPSRS berhak memberikan satu suara;
 - b. pengelolaan setiap Anggota PPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP; atau
 - c. pemilikan setiap Anggota PPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (4) Khusus mekanisme keputusan pemilihan Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS pengambilan keputusan musyawarah dilakukan dengan suara terbanyak.
- (5) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk:
 - a. Rumah Susun yang tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diterbitkan SKBG Sarusun setiap nama Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun; atau

- b. Rumah Susun yang tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diterbitkan SHM Sarusun setiap nama Pemilik mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (6) Perhitungan hak suara NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, huruf c dan ayat (5) huruf b bagi Pemilik yang memiliki NPP lebih dari 20 % (dua puluh persen) dari keseluruhan NPP Rumah Susun, hak suara hanya dihitung 20 % (dua puluh persen).

Pasal 53

- (1) Kuorum musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 dikecualikan dalam agenda yang memutuskan:
 - a. perubahan anggaran dasar;
 - b. perubahan fungsi Rumah Susun;
 - c. peningkatan kualitas;
 - d. perjanjian pinjaman;
 - e. perubahan Pertelaan yang berdampak pada perubahan Benda Bersama dan Bagian Bersama dan NPP; dan
 - f. hal lainnya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar PPPSRS.
- (2) Kuorum musyawarah agenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah jika dihadiri oleh Pemilik paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) jumlah NPP para Pemilik.
- (3) Mekanisme pengambilan keputusan musyawarah agenda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah apabila diputuskan paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) jumlah NPP dari para Pemilik yang hadir dalam musyawarah.

BAB VIII

AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, ANGGARAN RUMAH TANGGA DAN PERJANJIAN PENGELOLAAN DAN PENGHUNIAN

Pasal 54

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Anggota PPPSRS dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (3) Akta pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat berita acara musyawarah pembentukan PPPSRS yang berisi tentang jalannya musyawarah, pokok pernyataan pendirian, penetapan struktur organisasi, penetapan susunan Pengurus PPPSRS, dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS.
- (4) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi tentang pokok

aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

- (5) Akta pendirian dan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris.

Pasal 55

- (1) Rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS disusun oleh Pelaku Pembangunan sebelum proses pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pelaku Pembangunan dalam menyusun rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berkonsultasi dengan Instansi Teknis.
- (3) Rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Instansi Teknis bersamaan dengan permohonan PBG untuk mendapatkan persetujuan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
- (4) Pelaku Pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada saat pemasaran dan jual beli.
- (5) Salinan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan kepada calon pembeli oleh Pelaku Pembangunan pada saat Pelaku Pembangunan menerima pembayaran.

Pasal 56

- (1) Salinan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang diserahkan kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5) dilampirkan perjanjian penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Milik.
- (2) Perjanjian penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat kesanggupan Pemilik untuk:
 - a. mematuhi tata tertib hunian;
 - b. membayar biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
 - c. membayar denda dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*).
- (3) Dalam hal Pemilik memiliki denda atas keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) lebih dari 30 % (tiga puluh persen) dari harga pertama kali, Pelaku Pembangunan atau PPPSRS dapat menempuh jalur pengadilan untuk menjual Sarusun yang dimiliki oleh Pemilik yang berhutang.

- (4) Perjanjian penghunian dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di tandatangi antara calon pembeli dengan Pelaku Pembangunan.
- (5) Dalam hal telah terbentuknya PPPSRS, perjanjian penghunian dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di tandatangi kembali antara Pemilik dengan PPPSRS.

Pasal 57

- (1) Rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS berisi tentang pokok aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (2) Rancangan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nama, tempat kedudukan dan waktu pendirian;
 - b. asas, tanggungjawab, tugas pokok, fungsi, dan status;
 - c. keanggotaan;
 - d. hak suara;
 - e. hak dan kewajiban anggota;
 - f. keorganisasian;
 - g. Pengelola;
 - h. musyawarah dan rapat;
 - i. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - j. keuangan;
 - k. harta kekayaan;
 - l. mekanisme penyelesaian sengketa;
 - m. perubahan anggaran dasar; dan
 - n. pembubaran.
- (3) Rancangan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat penjabaran:
 - a. pelaksanaan pokok-pokok pendirian dan keorganisasian PPPSRS;
 - b. pelaksanaan prinsip-prinsip Pengelolaan Rumah Susun Milik mencakup organisasi dan tata laksana:
 - 1) kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan; dan
 - 2) mekanisme pelunasan dan denda dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
 - c. penjabaran tata tertib penghunian Rumah Susun.
- (4) Pada Rumah Susun memiliki fungsi campuran yang membentuk kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian, rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat lampiran yang berisi uraian pemisahan pengelolaan yang memberikan kejelasan:
 - a. Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang digunakan oleh seluruh Pemilik Rumah Susun yang pengelolaan menjadi tanggungjawab kepengurusan PPPSRS; dan

- b. Bagian Bersama dan Benda Bersama yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap Pemilik pada masing-masing fungsi rumah susun yang pengelolaan menjadi tanggungjawab kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian.
- (5) Uraian pemisahan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disusun oleh Pelaku Pembangunan berdasarkan rencana Pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun.

BAB IX PEMBENTUKAN PPPSRS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 58

- (1) Pemilik Sarusun harus membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan penyediaan kebutuhan pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa:
 - a. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan;
 - b. memberikan bantuan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh panitia musyawarah; dan
 - c. dukungan administrasi dan pendanaan pembentukan PPPSRS.

Pasal 59

- (1) Dalam hal Pelaku Pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak masa transisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) berakhir, Pemilik mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pelaku Pembangunan untuk segera difasilitasi pembentukan PPPSRS.
- (2) Permohonan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh perwakilan beberapa Pemilik dan ditembuskan ke Instansi Teknis.
- (3) Dalam hal Pelaku Pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak surat permohonan di terima Pelaku Pembangunan, Pemilik mengajukan surat pengaduan secara tertulis kepada Instansi Teknis.
- (4) Berdasarkan pengaduan Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Instansi Teknis melayangkan surat teguran kepada Pelaku Pembangunan agar segera dilakukan fasilitasi pembentukan PPPSRS.

- (5) Dalam hal Pelaku Pembangunan tidak menjalankan teguran Instansi Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima oleh Pelaku Pembangunan, Instansi Teknis bersurat kepada Pemilik untuk membentuk tim kerja.

Pasal 60

- (1) Tim kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (5) terdiri atas minimal 3 (tiga) Pemilik yang dipilih oleh Pemilik melalui rapat Pemilik secara musyawarah.
- (2) Tim kerja sebagaimana pada ayat (1) bertugas menyelenggarakan pembentukan panitia musyawarah.
- (3) Tim Kerja dalam mempersiapkan pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pendampingan oleh Instansi Teknis.
- (4) Tugas tim kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir setelah terbentuknya panitia musyawarah dan melaporkannya kepada Instansi Teknis.
- (5) Panitia musyawarah yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertugas menggantikan kewajiban Pelaku Pembangunan dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Pasal 61

Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) terdiri atas:

- a. persiapan pembentukan PPPSRS; dan
- b. musyawarah pembentukan PPPSRS.

Bagian Kedua

Persiapan Pembentukan PPPSRS

Paragraf 1 Umum

Pasal 62

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a meliputi:

- a. sosialisasi kepenghunian;
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah pertama kali.

Paragraf 2 Sosialisasi Kepenghunian

Pasal 63

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a dilakukan oleh Pelaku Pembangunan.
- (2) Sosialisasi kepenghunian dilakukan pada saat:
 - a. satuan unit Rumah Susun mulai dipasarkan kepada calon pembeli; dan
 - b. sebelum pembentukan PPPSRS.

- (3) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan secara langsung dan/atau menggunakan media informasi.
- (4) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan secara langsung dan menggunakan media informasi.

Pasal 64

- (1) Sosialisasi kepenghunian yang dilakukan menggunakan media informasi berupa:
 - a. pengumuman di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun;
 - b. penyebaran materi sosialisasi melalui media cetak yang dapat berupa selebaran dan brosur;
 - c. penyebaran materi sosialisasi melalui media elektronik; dan/atau
 - d. bentuk informasi tidak langsung lainnya yang mudah diperoleh Pemilik.
- (2) Sosialisasi kepenghunian yang dilakukan secara langsung diselenggarakan dengan mengundang secara resmi Pemilik dan Penghuni.
- (3) Dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pelaku Pembangunan mengundang secara resmi Instansi Teknis untuk menyampaikan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
- (4) Dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pelaku Pembangunan dapat mengundang Kementerian dan/atau unsur profesional untuk menyampaikan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
- (5) Undang-an sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung dari sebelum penyelenggaraan sosialisasi kepenghunian.
- (6) Dalam hal jumlah Pemilik dan Penghuni melampaui kapasitas ruangan, pelaksanaan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap.
- (7) Materi sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal mengenai:
 - a. tata cara pembentukan PPPSRS;
 - b. tata tertib penghunian sementara;
 - c. rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
 - d. peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.

Paragraf 3

Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

Pasal 65

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b harus dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sesuai dengan bukti kepemilikan atau kepenghunian yang sah.

- (2) Bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan, akta jual beli, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (3) Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan.
- (4) Tanda bukti kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan surat perjanjian tertulis untuk sewa beli, sewa, atau pinjam pakai dari Pemilik Sarusun.
- (5) Dalam hal bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) atau bukti penghunian sebagaimana dimaksud ayat (4) tercatat atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan yang sah, hanya salah satu diantaranya dapat di data sebagai Pemilik atau Penghuni.

Pasal 66

- (1) Hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni diinformasikan secara terbuka melalui papan informasi yang diletakkan pada areal publik dan strategis di lokasi Rumah Susun.
- (2) Dalam hal nama Pemilik dan/atau Penghuni tidak terdapat dalam hasil pendataan pemilikan atau penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang bersangkutan dapat menyampaikan pemberitahuan secara tertulis disertai dengan bukti-bukti yang sah kepada Pelaku Pembangunan untuk dimasukkan ke dalam data Pemilik dan/atau Penghuni.
- (3) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak hasil pendataan diinformasikan secara terbuka melalui papan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Berdasarkan pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pelaku Pembangunan memasukan nama Pemilik dan/atau Penghuni ke dalam data Pemilik dan/atau Penghuni dan melakukan penetapan hasil pendataan.
- (5) Hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan oleh Pelaku Pembangunan kepada panitia musyawarah sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS.

Paragraf 4

Pembentukan Panitia Musyawarah Pertama Kali

Pasal 67

- (1) Pembentukan panitia musyawarah pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf c, dilakukan oleh Pelaku Pembangunan dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri rapat dan wakil Instansi Teknis sebagai peninjau.

- (2) Rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan di lokasi Rumah Susun pada hari libur atau di luar jam kerja.
- (3) Undangan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sebelum penyelenggaraan rapat.
- (4) Salinan atas undangan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilengkapi dengan daftar nama para pemilik diinformasikan kepada seluruh Pemilik di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun.

Pasal 68

Penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah dipimpin oleh Pelaku Pembangunan yang terdiri atas seorang pimpinan rapat yang didampingi oleh 2 (dua) anggota.

Pasal 69

- (1) Panitia musyawarah terdiri atas wakil Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
- (2) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih dari dan oleh Pemilik yang hadir dalam rapat secara musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak sebanyak 4 (empat) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
- (3) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pelaku Pembangunan pada saat rapat pembentukan panitia musyawarah sebanyak 3 (tiga) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
- (4) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang terpilih sebagai panitia musyawarah tidak dapat mengajukan diri atau diajukan sebagai calon Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
- (5) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, merangkap anggota, dan 4 (empat) anggota yang dipilih oleh anggota panitia musyawarah secara musyawarah.
- (6) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang telah terbentuk disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni.

Pasal 70

Hasil pelaksanaan pembentukan panitia musyawarah dituangkan dalam berita acara rapat pembentukan panitia musyawarah yang ditandatangani oleh pimpinan rapat dan diinformasikan kepada seluruh Pemilik serta diserahkan kepada Instansi Teknis paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak penyelenggaraan rapat selesai dilaksanakan.

Pasal 71

- (1) Tugas panitia musyawarah minimal meliputi:
 - a. menyusun, menetapkan, dan menginformasikan jadwal pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - b. melakukan penjaringan bakal calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS;
 - c. menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS
 - d. menyusun rancangan agenda musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - e. menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - f. menyiapkan daftar hadir peserta musyawarah pembentukan PPPSRS; dan
 - g. menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunian;
- (2) Panitia musyawarah dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melakukan konsultasi kepada Instansi Teknis.
- (3) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya Pengurus PPPSRS serta disampaikannya laporan tertulis hasil musyawarah kepada seluruh Pemilik serta diserahkan kepada Instansi Teknis paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS selesai dilaksanakan.

Bagian Ketiga

Musyawarah Pembentukan PPPSRS

Paragraf 1

Umum

Pasal 72

- (1) Musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b diselenggarakan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah pembentukan PPPSRS dan wakil Instansi Teknis sebagai peninjau.
- (2) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki hak untuk memberikan pendapat tetapi tidak memiliki hak suara.
- (3) Undangan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sebelum penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (4) Undangan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah.
- (5) Salinan undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang dilengkapi dengan daftar nama para Pemilik

diinformasikan kepada seluruh Pemilik di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun.

- (6) Musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan di lokasi Rumah Susun dan/atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.

Paragraf 2
Pimpinan Musyawarah

Pasal 73

Pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS dipimpin oleh panitia musyawarah yang terdiri atas seorang pimpinan rapat yang didampingi oleh 2 (dua) anggota.

Paragraf 3
Peserta Musyawarah

- Pasal 74
- (1) Peserta musyawarah pembentukan PPPSRS terdiri atas seluruh Pemilik.
 - (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perseorangan atau Badan Hukum.
 - (3) Pemilik yang berupa perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang namanya terdapat dalam bukti kepemilikan.
 - (4) Dalam hal Pemilik yang berupa perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat hadir dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.
 - (5) Pemilik yang berupa Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu anggota pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian.
 - (6) Dalam hal Pemilik yang berbentuk Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan yang dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap.

Paragraf 4
Agenda Musyawarah

- Pasal 75
- (1) Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:
 - a. memilih dan menetapkan ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS;
 - b. menyampaikan laporan keuangan tahunan masa transisi yang telah di audit oleh akuntan publik yang disampaikan oleh Pelaku Pembangunan;
 - c. menetapkan rencana kegiatan pengelolaan dan rencana anggaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik tahunan yang disusun oleh Pengelola;

- d. menetapkan rencana pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan yang disusun oleh Pengelola;
 - e. menetapkan besaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun yang disusun oleh Pengelola;
 - f. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - g. mengesahkan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
 - h. mengesahkan tata tertib hunian;
- (2) Dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung setelah penyelenggaraan musyawarah, Pengurus PPPSRS terpilih mengumumkan kepada seluruh Pemilik tentang:
- a. nama Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS terpilih;
 - b. besaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
 - c. bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*), yang telah ditetapkan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.

Paragraf 5

Pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS

Pasal 76

- Pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS meliputi:
- a. pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS pada Rumah Susun Fungsi Hunian; dan
 - b. pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS pada Rumah Susun fungsi campuran.

Pasal 77

- (1) Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS pada Rumah Susun fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf a merupakan Pemilik yang hadir pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- a. warga negara Indonesia;
 - b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - c. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
 1. bagi Pemilik yang berupa Badan Hukum menunjuk wakilnya yang namanya tercantum dalam akta pendirian; atau
 2. bagi Pemilik yang berupa perseorangan yang namanya tercantum dalam bukti kepemilikan.
 - b. bertempat tinggal di Rumah Susun;
 - c. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);

- d. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
 - e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS lainnya.
- (2) Setiap Pemilik yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhak dipilih menjadi ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS.
 - (3) Dalam hal tidak terdapat Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun mendaftar sebagai calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS, Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun dapat mendaftar menjadi calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS.
 - (4) Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun dapat mendaftar menjadi Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah panitia musyawarah memperpanjang pendaftaran calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS selama 7 (tujuh) hari kalender.
 - (5) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk Pemilik yang akan menduduki struktur organisasi kepengurusan PPPSRS pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.
 - (6) Dalam hal tidak terdapat Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun yang bersedia menduduki struktur organisasi kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun dapat ditunjuk menjadi kepengurusan PPPSRS.

Pasal 78

- (1) Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS pada Rumah Susun fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf b merupakan Pemilik yang hadir pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. warga Negara Indonesia;
 - b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - c. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
 - 1. bagi Pemilik yang berupa Badan Hukum menunjuk wakilnya yang namanya tercantum dalam akta pendirian; atau
 - 2. bagi Pemilik yang berupa perseorangan yang namanya tercantum dalam bukti kepemilikan.
 - d. bertempat tinggal di Rumah Susun bagi Pemilik fungsi hunian;
 - e. menjalankan usaha di Rumah Susun bagi Pemilik fungsi bukan hunian;
 - f. memenuhi seluruh kewajiban membayar biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - g. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain;

- h. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS lainnya.
- (2) Setiap Pemilik yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhak dipilih menjadi ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS.
 - (3) Dalam hal tidak terdapat Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun atau menjalankan usaha di Rumah Susun mendaftar sebagai calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS, Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun atau tidak menjalankan usaha di Rumah Susun dapat mendaftar menjadi calon ketua Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
 - (4) Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun atau tidak menjalankan usaha di Rumah Susun dapat mendaftar menjadi pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah panitia musyawarah memperpanjang pendaftaran calon ketua Pengurus PPPSRS dan calon ketua Pengawas PPPSRS selama 7 (tujuh) hari kalender.
 - (5) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk Pemilik yang akan menduduki struktur organisasi kepengurusan PPPSRS pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.
 - (6) Dalam hal tidak terdapat Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun atau menjalankan usaha di Rumah Susun yang bersedia menduduki struktur organisasi kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun atau tidak menjalankan usaha di Rumah Susun dapat ditunjuk menjadi kepengurusan PPPSRS.

Pasal 79

- (1) Pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 diselenggarakan dalam hal telah diterbitkan dan dialihkan Akta Jual Beli dari Pelaku Pembangunan kepada Pemilik sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) yang dihitung berdasarkan NPP.
- (2) Dalam hal belum diterbitkan dan dialihkan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlebih dahulu dibentuk Pengurus PPPSRS bersama.
- (3) Pembentukan Pengurus PPPSRS bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan berupa PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan.
- (4) Pengurus PPPSRS bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berjumlah 5 (lima) yang terdiri atas 3 (tiga) wakil Pemilik dan 2 (dua) wakil Pelaku Pembangunan yang dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang ketua yang dipilih oleh anggota Pengurus PPPSRS bersama secara musyawarah yang bekerja secara kolektif kolegial.
- (5) Pengurus PPPSRS bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:

- a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara;
 - d. anggota bidang pengawasan pengelolaan; dan
 - e. anggota bidang penghunian.
- (6) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipilih oleh peserta musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (7) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- a. warga Negara Indonesia;
 - b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - c. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
 - d. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - e. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
 - f. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS lainnya.
- (8) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan salah satu anggota pengurus yang tercantum dalam akta pendirian dan/atau karyawan tetap yang diusulkan secara tertulis oleh Pelaku Pembangunan pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (9) Karyawan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dibuktikan dengan kuasa secara tertulis dan surat pengangkatan karyawan tetap.

Pasal 80

- (1) Dalam hal telah diterbitkan dan dialihkan Akta Jual Beli dari Pelaku Pembangunan kepada Pemilik sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) yang dihitung berdasarkan NPP, Pengurus PPPSRS bersama harus segera menyelenggarakan pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76.
- (2) Pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan dalam musyawarah anggota yang diselenggarakan 1 (satu) tahun.
- (3) Pengurus PPPSRS bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir tugasnya sejak terpilih dan ditetapkan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS dalam musyawarah.
- (4) Setelah terpilih dan ditetapkan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pelaku Pembangunan berkedudukan sebagai Pemilik atas Sarusun yang belum terjual.

BAB X
PEMBENTUKAN PPPSRS PADA RUMAH SUSUN YANG
DIBANGUN SECARA BERTAHAP DALAM KAWASAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 81

- (1) Pada Rumah Susun yang dibangun secara bertahap dalam satu kawasan yang terdiri atas beberapa bidang Tanah Bersama yang terpisah, Pembentukan PPPSRS dilakukan secara bertahap pada masing-masing bidang Tanah Bersama sesuai dengan tahapan pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pembentukan PPPSRS pada masing-masing bidang Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat sebelum masa transisi berakhir pada masing-masing bidang Tanah Bersama yang telah terbangun Rumah Susun.

Pasal 82

Ketentuan mengenai pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 sampai dengan Pasal 80 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap Pembentukan PPPSRS pada Rumah Susun yang dibangun secara bertahap dalam satu kawasan.

Bagian Kedua
Kerjasama dalam Pembangunan Rumah Susun Secara
Bertahap

Pasal 83

- (1) Dalam hal masih terdapatnya tahapan pembangunan Rumah Susun yang belum terbangun, PPPSRS yang telah dibentuk pada tahapan Rumah Susun yang telah terbangun harus bekerjasama dengan Pelaku Pembangunan.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama antara Pelaku Pembangunan dengan PPPSRS yang telah dibentuk pada tahapan yang telah terbangun.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi kesepakatan untuk:
 - a. menjamin keselamatan dan keamanan Pemilik dan Penghuni terhadap pembangunan Rumah Susun pada berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan; dan
 - b. menjamin kelangsungan pembangunan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan pada tahap berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan.

Bagian Ketiga
Pembentukan Forum Pengelola Kawasan

Pasal 84

- (1) Dalam hal telah dibentuk PPPSRS di seluruh tahapan pembangunan Rumah Susun, PPPSRS yang telah dibentuk di seluruh tahapan harus membentuk forum pengelola kawasan.
- (2) Forum Pengelola kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk melalui rapat gabungan antar Pengurus PPPSRS yang telah terbentuk di seluruh tahapan.
- (3) Rapat gabungan antar Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak telah terbentuknya PPPSRS di seluruh tahapan.
- (4) Rapat gabungan antar Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselenggarakan untuk:
 - a. mengusulkan dan menetapkan pengurus forum Pengelola kawasan; dan
 - b. menetapkan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Pemilik dan Penghuni seluruh tahap pembangunan Rumah Susun yang menjadi tanggungjawab forum Pengelola Kawasan.

Pasal 85

- (1) Pengurus forum Pengelola kawasan terdiri atas wakil Pengurus PPPSRS di seluruh tahapan yang bekerja secara kolektif dan berjumlah ganjil.
- (2) Wakil Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh ketua Pengurus PPPSRS dari Anggota PPPSRS yang telah dibentuk di seluruh tahapan paling banyak 1 (satu) orang berdasarkan rapat Pengurus PPPSRS.
- (3) Dalam hal jumlah total wakil Pengurus PPPSRS yang diusulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah genap, kepengurusan forum Pengelola kawasan ditambah dengan wakil Pengurus PPPSRS dari salah satu tahapan secara bergantian per masa jabatan kepengurusan forum Pengelola kawasan sebanyak 1 (orang).
- (4) Wakil Pengurus PPPSRS yang telah dibentuk pada di seluruh tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di tetapkan sebagai forum Pengelola kawasan dalam rapat gabungan Pengurus PPPSRS yang telah di bentuk di seluruh tahapan.
- (5) Forum Pengelola kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota yang dipilih secara musyawarah.

BAB XI
PENCATATAN PPPSRS

Bagian Kesatu
Pencatatan PPPSRS Pertama Kali

Pasal 86

- (1) Pencatatan PPPSRS dilakukan dengan pencatatan atas akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga oleh Instansi Teknis.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan sebagai dasar pendataan PPPSRS.
- (3) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan ketua Pengurus PPPSRS kepada Instansi Teknis dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung setelah pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS selesai dilaksanakan.
- (4) Permohonan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam surat permohonan yang ditandatangani oleh ketua Pengurus PPPSRS dengan melampirkan:
 - a. Dokumen pembentukan PPPSRS paling sedikit memuat:
 - 1) undangan;
 - 2) berita acara sosialisasi;
 - 3) berita acara pembentukan panitia musyawarah; dan
 - 4) berita acara musyawarah;
 - b. salinan dokumen perencanaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - c. salinan akta pendirian;
 - d. salinan anggaran dasar;
 - e. salinan anggaran rumah tangga;
 - f. salinan tata tertib hunian; dan
 - g. salinan bukti kepemilikan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS terpilih.
- (5) Instansi Teknis berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), melakukan verifikasi terhadap dokumen penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS dan salinan dokumen.
- (6) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dengan:
 - a. menilai kelengkapan dokumen yang dilampirkan; dan
 - b. mengkaji kesesuaian pelaksanaan pembentukan PPPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 87

- (1) Dalam hal dokumen penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS dan salinan dokumen sebagai mana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (4) huruf a dinyatakan belum lengkap, Instansi Teknis menginformasikan kepada pemohon untuk melengkapi permohonan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender.

- (2) Dalam hal penyelenggaraan pelaksanaan pembentukan PPSRS tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (6) huruf b, PPSRS tidak dapat dicatatkan.
- (3) Dalam hal dokumen penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPSRS dan salinan dokumen dinyatakan sudah lengkap dan penyelenggaraan pelaksanaan pembentukan PPSRS telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Instansi Teknis melakukan pencatatan PPSRS ke dalam buku registrasi pencatatan PPSRS minimal memuat:
 - a. nomor register;
 - b. tanggal, bulan, dan tahun pencatatan;
 - c. nama perhimpunan;
 - d. alamat perhimpunan;
 - e. nomor dan tanggal akta notaris;
 - f. nomor dan tanggal akta perubahan notaris;
 - g. nama notaris;
 - h. identitas Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS; dan
 - i. nomor dan bentuk bukti kepemilikan Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS.
- (4) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Instansi Teknis menerbitkan surat pencatatan yang menyatakan bahwa PPSRS telah dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pada hari musyawarah pembentukan PPSRS diadakan.
- (5) Surat pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat salinan informasi dan/atau pernyataan mengenai:
 - a. nomor register;
 - b. nama dan pejabat yang menandatangani;
 - c. nama perhimpunan;
 - d. alamat perhimpunan;
 - e. nomor dan tanggal akta notaris;
 - f. nomor dan tanggal akta perubahan notaris;
 - g. nama notaris;
 - h. nama Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS; dan
 - i. tanggal, bulan, dan tahun pencatatan.

Bagian Kedua
Pencatatan Penggantian Pengurus PPSRS dan
Pengawas PPSRS

Pasal 88

- (1) Dalam hal terjadi penggantian Pengurus PPSRS dan/atau Pengawas PPSRS sebelum berakhirnya masa jabatan, Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS terpilih harus dicatat kembali kepada Instansi Teknis.
- (2) Masa jabatan Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Pengurus PPSRS dan Pengawas PPSRS yang digantikannya.

- (3) Dalam hal terjadi penggantian Pengurus PPPSRS Pengawas PPPSRS setelah berakhirnya masa jabatan, Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS yang terpilih harus dicatat kembali kepada Instansi Teknis.
- (4) Permohonan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diajukan oleh ketua Pengurus PPPSRS dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak ditandatangani berita acara perubahan atau penggantian.
- (5) Permohonan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dituangkan dalam surat permohonan yang ditandatangani oleh ketua Pengurus PPPSRS dengan melampirkan:
 - a. berita acara penggantian Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebelum berakhirnya masa periode jabatan; atau
 - b. berita acara pergantian Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS untuk masa periode jabatan berikutnya; dan
 - c. salinan bukti kepemilikan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS terpilih.

BAB XII PENYERAHAN PENGELOLAAN

Pasal 89

- (1) Pelaku Pembangunan setelah terbentuknya PPPSRS harus menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS.
- (2) Serah terima pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) bulan sejak ditetapkannya kepengurusan PPPSRS dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (3) Serah terima pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan di hadapan notaris.
- (4) Serah terima pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dituangkan dalam berita acara serah terima pengelolaan.

Pasal 90

- (1) Penyerahan pengelolaan dilakukan melalui:
 - a. pelaporan Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
 - b. melakukan uji tuntas (*due diligence*).
- (2) Pelaporan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui menyerahkan dokumen berupa:
 - a. laporan keuangan pengelolaan masa transisi yang telah diaudit oleh akuntan publik.
 - b. dokumen teknis yang berupa:
 - 1) gambar terbangun (*as built drauting*);
 - 2) PBG dan/atau perubahan PBG;
 - 3) sertifikat laik fungsi;
 - 4) buku manual gedung;
 - 5) buku catatan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

- 6) dokumen Pertelaan meliputi Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama; dan
 - 7) akta pemisahan yang telah disahkan;
 - c. kontrak yang dibuat oleh Pelaku Pembangunan sehubungan dengan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;
 - d. dokumen perizinan; dan
 - e. dokumen asuransi.
- (3) Penyerahan laporan keuangan biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a bersamaan mentransfer seluruh saldo yang ada pada rekening biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik, rekening pemupukan dana endapan (*sinking fund*), dan rekening pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama.
 - (4) Uji tuntas (*due diligence*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan pemeriksaan menyeluruh terhadap:
 - a. kesesuaian bangunan gedung terhadap dokumen Pertelaan dan sertifikat laik fungsi; dan
 - b. dokumen hukum dan perizinan;
 - c. catatan Pengelolaan Rumah Susun Milik, secara bersama antara Pelaku Pembangunan dengan PPPSRS.
 - (5) Dalam melaksanakan uji tuntas (*due diligence*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pelaku Pembangunan berdasarkan kesepakatan PPPSRS dapat menggunakan jasa profesional.

Pasal 91

- (1) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) menjadi tanggung jawab PPPSRS.
- (2) Dalam hal masih terdapatnya dokumen teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf b dalam proses penyusunan dan/atau pengesahan, penyerahannya dapat dilakukan secara bertahap.
- (3) Penyerahan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian antar Pelaku Pembangunan dengan Pengurus PPPSRS yang memuat jenis dokumen teknis yang belum diserahkan dan waktu penyerahan.

BAB XIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 92

- (1) Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Pengelola Rumah Susun dan penyelenggaraan PPPSRS.

- (2) Dalam melakukan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah dapat membentuk peraturan tingkat daerah yang mengatur tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik, pembentukan PPPSRS, dan penerapan sanksi dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bertugas:
 - a. mengidentifikasi permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan pembentukan PPPSRS;
 - b. menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan pembentukan PPPSRS;
 - c. memberikan masukan kepada Pelaku Pembangunan, PPPSRS dan Pengelola terhadap jalannya Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
 - d. memberikan rekomendasi penyelesaian permasalahan Rumah Susun kepada Pelaku Pembangunan, PPPSRS dan Pengelola.
- (4) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Pusat:
 - a. membangun sistem pendataan PPPSRS dan Pengelola Rumah Susun; dan
 - b. menyusun pedoman, standar, prosedur, dan kriteria perizinan pengelolaan Rumah.
- (5) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah:
 - a. menyusun pedoman anggaran rumah tangga; dan
 - b. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun secara berjenjang kepada Pemerintah Pusat.

Pasal 93

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) minimal melalui:
 - a. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
 - b. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - c. pelayanan pencatatan PPPSRS.
- (2) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk:
 - a. memberikan dan meningkatkan pemahaman peraturan perundang-undangan;
 - b. meningkatkan pemahaman Pelaku Pembangunan dan Pengelola dalam Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - c. meningkatkan peran serta Pelaku Pembangunan dan Pemilik dalam pembentukan PPPSRS; dan
 - d. meningkatkan peran serta Pemilik, Penghuni, dan/atau kepengurusan PPPSRS dalam Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 94

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) minimal melalui:
 - a. pengawasan terhadap kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan, PPPSRS dan Pengelola;
 - b. pengawasan terhadap fasilitasi pembentukan PPPSRS yang dilakukan Pelaku Pembangunan; dan
 - c. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS yang dilakukan oleh Pemilik.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. memastikan kepatuhan Pelaku Pembangunan, Pemilik dan/atau Pengelola terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - b. memastikan kepatuhan Pelaku Pembangunan dan/atau Pemilik terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam pembentukan PPPSRS;
 - c. mengumpulkan data, bukti, informasi dan/atau laporan terjadinya pelanggaran peraturan perundang-undangan dalam pembentukan PPPSRS; dan
 - d. menjadi dasar atau rujukan dalam pengenaan sanksi administratif.
- (3) Dalam pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Pelaku Pembangunan harus menyampaikan laporan tertulis kepada Instansi Teknis mengenai:
 - 1) pelaksanaan fasilitasi pembentukan PPPSRS;
 - 2) pelaksanaan pengelolaan pada masa transisi; dan/atau
 - 3) penyerahan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS;
 - b. Panitia musyawarah harus menyampaikan laporan tertulis kepada Instansi Teknis mengenai pelaksanaan pembentukan PPPSRS;
 - c. PPPSRS menyampaikan laporan tertulis kepada Instansi Teknis mengenai kegiatan musyawarah; dan
 - d. Pengelola menyampaikan laporan tertulis kepada Instansi Teknis mengenai kegiatan pengelolaan tahunan.

Pasal 95

- (1) Pemerintah Daerah dapat membentuk tim penyelesaian permasalahan di masing-masing wilayah Provinsi, Kabupaten atau Kota.
- (2) Tim penyelesaian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
 - a. mengidentifikasi permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan pembentukan PPPSRS;
 - b. menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat;
 - c. memberikan rekomendasi; dan

- d. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Keanggotaan tim penyelesaian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari Instansi Teknis dan Perangkat Daerah di tingkat wilayah, aparat penegak hukum, instansi pemerintah terkait, akademisi dan pemangku kepentingan lainnya.
- (4) Tim penyelesaian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Keputusan Gubernur, Bupati atau Walikota.

BAB XIV SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 96

- (1) Dalam hal:
 - a. berdasarkan hasil pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) ditemukan pelanggaran; dan/atau
 - b. Pelaku Pembangunan, Panitia musyawarah, PPPSRS dan/atau Pengelola tidak melakukan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (3) dan/atau menyampaikan laporan yang terbukti tidak benar,Pemerintah Daerah berwenang untuk menerapkan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. teguran;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penghentian kegiatan;
 - d. pembubaran kepengurusan PPPSRS;
 - e. pencabutan pencatatan PPPSRS;
 - f. pencabutan izin usaha; dan
 - g. pencabutan perizinan berusaha Pengelolaan Rumah Susun Milik.
- (3) Penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. bertahap;
 - b. bebas; dan/atau
 - c. kumulatif.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dan g dilakukan oleh Perangkat Daerah yang tugas dan fungsinya di bidang perizinan dan penanaman modal setelah mendapat rekomendasi dari Instansi Teknis.
- (5) Pelaksanaan penerapan sanksi administratif ditetapkan dalam Keputusan.
- (6) Penerbitan keputusan sanksi administratif disampaikan kepada setiap Pelaku Pembangunan, PPPSRS, Pengurus PPPSRS, Pengawas PPPSRS atau Pengelola yang melakukan pelanggaran.

BAB XV PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 97

- (1) Dalam hal terjadi sengketa pembentukan PPPSRS, instansi teknis sebanyak 2 (dua) kali dapat memfasilitasi penyelesaian sengketa berdasarkan pengaduan Pemilik dan/atau Pelaku Pembangunan.
- (2) Dalam para pihak yang bersengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menerima hasil fasilitasi dari Instansi Teknis, penyelesaian sengketa pembentukan PPPSRS dapat ditempuh melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau pengadilan.
- (3) Dalam hal terjadi sengketa internal setelah terbentuknya PPPSRS diselesaikan melalui mekanisme yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
- (4) Dalam hal penyelesaian sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, para pihak yang bersengketa dapat penyelesaian sengketa internal melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau pengadilan.

BAB XVI PEDOMAN DAN FORMAT

Pasal 98

Ketentuan mengenai:

- a. Perhitungan biaya Pengelolaan dan perhitungan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dan huruf b;
- b. pedoman penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1);
- c. bentuk format dokumen dan tata cara persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
- d. bentuk format dokumen dan tata cara pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1); dan
- e. format berita acara kesepakatan serah terima pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3), sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB XVII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 99

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku maka

- penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir;
- b. Kepengurusan PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap melaksanakan tugasnya sampai masa kepengurusan berakhir;
 - c. Pada Rumah Susun yang belum diterbitkan dan dialihkannya akta jual beli yang telah terdapat kepengurusan PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, kepengurusan PPPSRS tidak dilakukan penyesuaian menjadi kepengurusan PPPSRS bersama;
 - d. PPPSRS yang telah dicatatkan oleh Instansi Teknis sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini yang dibentuk pada Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian, pergantian kepengurusannya dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri ini;
 - e. Pemilik yang telah memiliki SHM Sarusun pada Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian, pembentukan PPPSRS dapat diselenggarakan berdasarkan Peraturan Menteri ini; dan
 - f. Pada Rumah Susun yang telah terbangun pada saat Peraturan Menteri ini berlaku yang dibangun secara bertahap dalam satu kawasan pada 1 (satu) bidang tanah bersama:
 1. pembentukan PPPSRS dilakukan pada 1 (satu) bidang tanah bersama;
 2. Pemilik pada pembangunan Rumah Susun tahapan berikutnya menjadi Anggota PPPSRS pada PPPSRS yang telah terbentuk;
 3. dalam hal seluruh tahapan pembangunan Rumah Susun belum terbangun, pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh para Pemilik dan Penghuni seluruh tahap pembangunan Rumah Susun menjadi tanggungjawab Pelaku Pembangunan.

BAB XVIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 100

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 309), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 101

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.



Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 17 April 2025

MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN REPUBLIK INDONESIA,

MARUARAR SIRAIT

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 April 2025

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 270

