



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.309, 2021

KEMENPU-PR. PPPSRS. Pencabutan.

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 14 TAHUN 2021  
TENTANG  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);  
3. 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);  
4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
2. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS 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. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. 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.
6. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
7. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
8. 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.
9. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
10. 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.
11. 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.

12. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
13. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
14. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
15. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
16. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan Pemilik.
17. Pengelola adalah Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
18. 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.
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. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik.

22. Pengurus PPPSRS adalah Pemilik yang dipilih untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan kepenghunan, kepemilikan dan pengelolaan.
23. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri atas rapat umum tahunan anggota atau rapat umum anggota luar biasa.
24. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

## BAB II PEMBENTUKAN PPPSRS

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 2

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh Pelaku Pembangunan.
- (4) 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.
- (5) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan penyediaan sarana dan prasarana untuk kebutuhan pembentukan PPPSRS yang paling sedikit berupa:
  - a. data kepemilikan dan/atau penghunan serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang

- dilakukan oleh Pelaku Pembangunan;
- b. melaksanakan pembaharuan data Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan bukti kepemilikan dan penghunian yang sah;
  - c. menyelenggarakan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh Pemilik dan Penghuni; dan
  - d. memberikan bantuan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh panitia musyawarah.
- (6) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik dan Fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan.

### Pasal 3

Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri atas:

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

### Bagian Kedua

#### Persiapan Pembentukan PPPSRS

#### Paragraf 1

##### Umum

### Pasal 4

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:

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

#### Paragraf 2

##### Sosialisasi Kepenghunian

### Pasal 5

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 4 huruf a dilakukan oleh Pelaku Pembangunan yang dilaksanakan secara transparan.

- (2) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada para Pemilik dan/atau Penghuni tentang kepenghunian, serta hak dan kewajiban Pemilik dan/atau Penghuni.
- (3) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung dan menggunakan media informasi.
- (4) Media informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa:
  - a. pengumuman di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun setempat;
  - b. penyebaran selebaran dan brosur;
  - c. sosialisasi melalui media cetak/elektronik; dan
  - d. bentuk informasi tidak langsung lainnya yang mudah diperoleh Pemilik.

#### Pasal 6

- (1) Sosialisasi kepenghunian dilakukan pada saat:
  - a. satuan unit Rumah Susun mulai dipasarkan kepada calon pembeli;
  - b. sebelum penandatanganan PPJB dan AJB akta jual beli; dan
  - c. sebelum pembentukan PPPSRS.
- (2) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengundang instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan unsur profesional.

- (3) Dalam hal jumlah Pemilik melampaui kapasitas ruangan, pelaksanaan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap.
- (4) Materi sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mengenai:
  - a. tata cara pembentukan PPPSRS;
  - b. tata tertib penghunian sementara;
  - c. pengelolaan dan penghunian Rumah Susun meliputi Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama, serta penghunian;
  - d. daftar nama Pemilik dan letak Sarusun;
  - e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS; dan
  - f. peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.

### Paragraf 3

#### Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

### Pasal 7

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b wajib dilakukan Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
- (2) Kepemilikan atau kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun.
- (3) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:
  - a. akta jual beli; dan/atau
  - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (4) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.
- (5) Kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan surat perjanjian tertulis

untuk sewa beli, sewa, atau pinjam pakai dari Pemilik Sarusun.

#### Pasal 8

- (1) Pelaku Pembangunan menyerahkan hasil pendataan pemilikan dan/atau penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) kepada panitia musyawarah yang telah terbentuk sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.
- (2) Dalam hal terdapat pembaharuan data Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan harus menyampaikan kembali kepada panitia musyawarah sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.

#### Paragraf 4

#### Pembentukan Panitia Musyawarah

#### Pasal 9

- (1) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka c dilakukan oleh Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (2) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan paling lama 3 (tiga) bulan sejak penyerahan Sarusun untuk pertama kali.
- (3) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan di lokasi Rumah Susun pada hari libur.

#### Pasal 10

- (1) Pelaku Pembangunan mengundang seluruh Pemilik untuk menghadiri rapat pembentukan panitia musyawarah.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat dan diinformasikan

kepada seluruh Pemilik melalui media informasi.

- (3) Penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh pimpinan rapat yang terdiri atas seorang ketua yang didampingi oleh 2 (dua) anggota yang seluruhnya merupakan Pemilik.
- (4) Pimpinan rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipilih dari dan oleh peserta rapat secara musyawarah dan bukan merupakan Pemilik yang mengajukan diri sebagai panitia musyawarah.
- (5) Dalam hal pemilihan pimpinan rapat tidak tercapai secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

#### Pasal 11

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) terdiri atas Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota.
- (4) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta rapat yang hadir secara musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak.
- (5) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pelaku Pembangunan sebanyak 2 (dua) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
- (6) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memiliki hak suara dalam pengambilan keputusan panitia musyawarah.
- (7) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah terbentuk disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni.

Pasal 12

- (1) Tugas panitia musyawarah meliputi:
- a. menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPSRS;
  - b. menyosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;
  - c. menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPSRS;
  - d. menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPSRS;
  - e. menyusun rancangan agenda musyawarah;
  - f. menyiapkan daftar hadir musyawarah pembentukan;
  - g. menyiapkan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPSRS;
  - h. menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunan;
  - i. menyiapkan rancangan program kerja pengurus;
  - j. melakukan konsultasi kepada 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;
  - k. menyelenggarakan musyawarah untuk pembentukan PPSRS;
  - l. menyiapkan draft pakta integritas pengurus dan pengawas terpilih;
  - m. menyusun risalah dan hasil keputusan musyawarah pembentukan PPSRS;
  - n. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
  - o. melaporkan secara tertulis hasil musyawarah kepada 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.

- (2) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS serta disampaikan laporan tertulis hasil musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf o.

### Bagian Ketiga

#### Pelaksanaan Musyawarah

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 13

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.
- (2) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki hak untuk memberikan pendapat tetapi tidak memiliki hak suara.
- (3) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan musyawarah.
- (4) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dikonsultasikan oleh panitia musyawarah kepada 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.

- (6) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal pelaksanaan musyawarah yang telah ditetapkan.

#### Paragraf 2

#### Agenda Musyawarah

#### Pasal 14

Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- d. pemilihan pengawas PPPSRS.

#### Paragraf 3

#### Pengambilan Keputusan Musyawarah

#### Pasal 15

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak.
- (2) Dalam pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap nama Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.
- (3) Mekanisme pengambilan keputusan untuk:
  - a. pemilihan pimpinan musyawarah;
  - b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
  - c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus PPPSRS dan tugas pengawas PPPSRS; dan

- d. pengesahan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dilakukan dengan musyawarah.
- (4) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (5) Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau secara tertutup.

#### Paragraf 4

#### Peserta Musyawarah

#### Pasal 16

- (1) Peserta musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.
- (3) Perseorangan yang menjadi wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. istri atau suami;
  - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
  - c. salah satu saudara kandung;
  - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau
  - e. salah satu anggota pengurus Badan Hukum tercantum dalam akta pendirian dalam hal Pemilik merupakan Badan Hukum.
- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah.
- (5) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian.
- (6) Peserta musyawarah yang hadir dalam musyawarah harus membawa bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4).

Paragraf 5

Kuorum Kehadiran Musyawarah

Pasal 17

- (1) Musyawarah dianggap sah jika memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah 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, ketua panitia 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, ketua panitia 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, ketua panitia membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Paragraf 6

Pimpinan Musyawarah

Pasal 18

- (1) Pelaksanaan musyawarah dipimpin oleh pimpinan musyawarah yang terdiri atas ketua dan 2 (dua) orang anggota.

- (2) Pimpinan sebagaimana dimaksud ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta musyawarah secara musyawarah.
- (3) Dalam hal pemilihan pimpinan musyawarah tidak tercapai secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

#### Paragraf 7

#### Pengesahan Tata Tertib dan Agenda Pelaksanaan Musyawarah

#### Pasal 19

- (1) Tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah di susun oleh panitia musyawarah untuk disepakati oleh peserta musyawarah.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus paling sedikit memuat:
  - a. tahapan/tatacara pemilihan;
  - b. hak suara pemilih;
  - c. waktu dan tempat pelaksanaan pemilihan;
  - d. persyaratan Pengawas; dan
  - e. persyaratan Pengurus.
- (3) Tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pimpinan musyawarah setelah disepakati oleh peserta musyawarah.
- (4) Peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus menaati tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah yang telah disahkan.

#### Paragraf 8

#### Pembahasan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

#### Pasal 20

- (1) Pembahasan rancangan naskah anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dilaksanakan dalam musyawarah untuk disepakati oleh peserta.

- (2) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh PPPSRS.

#### Pasal 21

- (1) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS merupakan Pemilik dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. warga Negara Indonesia;
  - b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
  - c. berdomisili di Rumah Susun;
  - d. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
  - e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS lainnya.
- (2) Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang merangkap jabatan sebagai:
  - a. pengurus rukun tetangga; dan
  - b. pengurus rukun warga.

#### Pasal 22

- (1) Setiap Pemilik yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berhak untuk mencalonkan diri atau dicalonkan menjadi ketua Pengurus PPPSRS atau ketua pengawas PPPSRS.
- (2) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua pengawas PPPSRS terpilih ditetapkan dalam musyawarah sebagai Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS oleh pimpinan musyawarah.
- (3) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk Pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.
- (4) Hasil pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada 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.

### BAB III

#### KEANGGOTAAN DAN STRUKTUR ORGANISASI

##### Bagian Kesatu

##### Keanggotaan PPPSRS

###### Pasal 23

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.
- (2) Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memberikan kuasa kepada Penghuni untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (3) Kuasa dari Pemilik kepada Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan terbatas dalam hal penghunian.

###### Pasal 24

- (1) Setiap anggota PPPSRS berhak memiliki hak suara.
- (2) Hak suara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkaitan dengan:
  - a. kepentingan penghunian;
  - b. kepemilikan; dan
  - c. pengelolaan.
- (3) Hak suara kepentingan kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. penetapan tata tertib; dan
  - b. penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
- (4) Hak suara kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- a. pemanfaatan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama; dan
  - b. biaya kepemilikan Sarusun.
- (5) Hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

#### Pasal 25

- (1) Hak suara kepentingan kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a setiap anggota PPSRS mempunyai satu suara.
- (2) Hak suara kepentingan kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b dan huruf c setiap anggota PPSRS mempunyai hak yang sama berdasarkan NPP.
- (3) Hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b dan huruf c dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis.

#### Bagian Kedua

#### Organisasi PPSRS

#### Pasal 26

- (1) Susunan organisasi PPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Susunan organisasi PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Pengurus PPSRS dan pengawas PPSRS.
- (3) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:
  - a. ketua;
  - b. sekretaris;
  - c. bendahara; dan
  - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.

- (4) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.
- (5) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki masa kepengurusan 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
- (6) Masa jabatan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan.

#### Pasal 27

Pengurus PPPSRS bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

#### Pasal 28

- (1) Ketua PPPSRS terpilih bertugas:
  - a. melengkapi struktur dan personil kepengurusan PPPSRS sejak terpilih pada hari pelaksanaan musyawarah;
  - b. menyelenggarakan pelantikan anggota Pengurus PPPSRS;
  - c. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja Pengurus PPPSRS sesuai dengan keputusan musyawarah; dan
  - d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS.
- (2) Sekretaris bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua Pengurus PPPSRS dan menyelenggarakan urusan di bidang kesekretariatan PPPSRS.
- (3) Bendahara bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua Pengurus PPPSRS dan menyelenggarakan urusan di bidang keuangan PPPSRS.

- (4) Bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian mempunyai tugas sebagai berikut:
- a. melakukan kegiatan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun;
  - b. pembinaan Penghuni dan menyelenggarakan kegiatan administratif kepemilikan dan penghunian;
  - c. melakukan koordinasi dengan rukun tetangga, rukun warga, dan aparat pemerintah;
  - d. menjalin hubungan koordinasi dan kemitraan dengan lembaga, institusi, dan Badan Hukum; dan
  - e. memberikan pelayanan informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh Pemilik dan Penghuni.

#### Pasal 29

Pengawas PPSRS memiliki tugas sebagai berikut:

- a. melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPSRS;
- b. melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan; dan
- c. memberikan masukan kepada Pengurus PPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun.

### BAB IV

#### AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PPSRS

#### Pasal 30

- (1) Pembentukan PPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Akta pendirian PPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan notaris.
- (3) Salinan Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPSRS diberikan kepada setiap anggota PPSRS.

## Pasal 31

- (1) Akta pendirian PPPSRS berisi tentang pokok pernyataan pendirian, struktur organisasi, susunan Pengurus PPPSRS, dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS.
- (2) 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 kepenghunian untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni di lingkungan Rumah Susun.
- (3) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga paling sedikit memuat:
  - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
  - b. susunan organisasi Pengurus PPPSRS;
  - c. hak, kewajiban, larangan dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
  - d. tata tertib penghunian; dan
  - e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 32

- (1) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga terdiri atas bab, bagian, dan/atau pasal.
- (2) Sistematika anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. mukadimah;
  - b. ketentuan umum;
  - c. nama, tempat kedudukan, dan waktu pendirian;
  - d. asas, tujuan, tugas pokok, fungsi, dan status;
  - e. keanggotaan;
  - f. kedaulatan dan hak suara;
  - g. hak dan kewajiban anggota;
  - h. susunan organisasi, persyaratan, wewenang, dan kewajiban Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS;
  - i. penunjukkan, tugas, hak, dan kewajiban pengelola;
  - j. musyawarah dan rapat;

- k. kuorum dan pengambilan keputusan;
  - l. keuangan;
  - m. perubahan anggaran dasar;
  - n. pembubaran PPPSRS;
  - o. peraturan peralihan; dan
  - p. peraturan penutup.
- (3) Sistematika anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. keanggotaan;
  - b. Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS;
  - c. pengelola;
  - d. musyawarah dan rapat;
  - e. hak suara dalam RUA;
  - f. kuorum dan pengambilan keputusan;
  - g. keuangan;
  - h. peralihan dan penyerahan hak penggunaan Rumah Susun;
  - i. perpanjangan hak tanah;
  - j. harta kekayaan;
  - k. tata tertib penghunian;
  - l. larangan;
  - m. tata tertib pemilikan Sarusun;
  - n. perbaikan kerusakan;
  - o. sanksi; dan
  - p. penutup.
- (4) Akta pendirian PPPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga disusun sesuai dengan materi muatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### Pasal 33

- (1) Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan kepada 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 untuk dicatatkan.

- (2) Permohonan pencatatan akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Pengurus PPPSRS terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:
  - a. daftar hadir peserta musyawarah;
  - b. akta Pendirian PPPSRS;
  - c. anggaran dasar PPPSRS;
  - d. anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
  - e. salinan akta jual beli dan salinan SHM Sarusun/SKBG Sarusun Pengurus PPPSRS terpilih.
- (3) Dalam hal akta jual beli dan SHM Sarusun/SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum diterbitkan, dapat menggunakan salinan PPJB lunas.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pelaksanaan musyawarah.

## BAB V

### PENGELOLAAN

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 34

- (1) Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris.
- (2) Pelaku Pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.

- (3) Pelaku Pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.
- (4) Setelah PPPSRS menerima penyerahan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pelaku Pembangunan berkedudukan sebagai Pemilik atas Sarusun yang belum terjual.

#### Pasal 35

- (1) Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan dokumen teknis kepada PPPSRS berupa:
  - a. pertelaan;
  - b. Akta Pemisahan;
  - c. data teknis pembangunan Rumah Susun;
  - d. gambar terbangun (*as built drawing*); dan
  - e. seluruh dokumen perizinan.
- (2) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab PPPSRS.

#### Bagian Kedua

##### Pengelola yang Dibentuk atau Ditunjuk PPPSRS

#### Pasal 36

PPPSRS dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun dapat membentuk atau menunjuk Pengelola.

#### Pasal 37

- (1) PPPSRS dapat membentuk Pengelola yang merupakan Badan Hukum terpisah dari organisasi PPPSRS.
- (2) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk perseroan terbatas dan paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) dari total nilai ekuitas dimiliki oleh PPPSRS.
- (3) Pimpinan manajemen pengelola yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari

anggota dan/atau bukan anggota PPPSRS.

- (4) Pengurus PPPSRS tidak dapat bertindak sebagai Pengelola yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 38

- (1) PPPSRS dapat menunjuk pengelola melalui proses seleksi secara terbuka dan transparan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.

#### Pasal 39

Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS harus memenuhi kriteria paling sedikit mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan memiliki kompetensi sesuai dengan bidang keahlian.

### BAB VI

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 40

- (1) Pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS.
- (2) Dalam hal diperlukan, Pemerintah daerah dapat membentuk peraturan di daerah dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit melalui:
  - a. sosialisasi peraturan perundang-undangan; dan
  - b. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit melalui:
  - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik;

- b. pengawasan terhadap fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan;
- c. pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja PPPSRS;
- d. pengawasan terhadap rencana kerja tahunan; dan
- e. memberikan masukan kepada PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun;

## BAB VII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 41

Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap melaksanakan tugasnya sampai masa kepengurusan berakhir.

## BAB VIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 42

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1443), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 43

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 31 Maret 2021

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 April 2021

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 14 TAHUN 2021  
TENTANG  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN

AKTA PENDIRIAN  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Bahwa pada hari ....., pukul ....., tanggal ..... bulan ..... tahun ....., bertempat di ..... telah diselenggarakan musyawarah pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun *jo* Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, diatur bahwa Pemilik Satuan Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diatur bahwa PPPSRS diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini. -----

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian. -----

Bahwa dalam musyawarah tersebut telah dihadiri oleh ..... (.....) orang Pemilik Sarusun atau sebesar ..... % (..... persen) dari sebanyak ..... (.....) atau 100% (seratus persen) yang merupakan para Pemilik Satuan Rumah Susun, sehingga rapat tersebut adalah untuk mengambil segala keputusan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

Bahwa agenda musyawarah tersebut, sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yakni pembentukan struktur organisasi, penyusunan dan pengesahan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga, penyusunan pemilihan pengurus PPPSRS, dan pemilihan pengawas PPPSRS. -----

Bahwa mekanisme pengambilan keputusan dalam musyawarah tersebut telah sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

Bahwa berdasarkan rapat musyawarah tersebut secara bersama-sama bersepakat saling mengikatkan diri untuk mendirikan suatu badan hukum PPPSRS (nama rumah susun) dengan mempergunakan anggaran dasar sebagai berikut: -----

-----**ANGGARAN DASAR**-----

Bahwa selanjutnya untuk pertama kali susunan organisasi PPPSRS yang terdiri atas pengurus dan pengawas telah sesuai dengan dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dengan susunan organisasi sebagai berikut:

-----**PENGURUS**-----

-----**PENGAWAS**-----

Demikian akta ini dibuat dan dilangsungkan di ..... pada hari ..... dan tanggal ..... tahun .....

Pimpinan Musyawarah  
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun .....

Ketua

ttd

(nama)

Anggota

Anggota

ttd

ttd

( nama )

( nama )

ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Materi muatan anggaran dasar PPPSRS paling sedikit terdiri atas:

I. MUKADIMAH

Merupakan uraian dasar filosofi dan landasan hukumnya.

II. KETENTUAN UMUM

Memuat tentang pengertian dan makna suatu peristilahan atau terminologi yang dimuat dalam anggaran dasar antara lain:

1. 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 yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di:

Jalan : .....

Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Kabupaten/Kota : .....

Provinsi : .....

2. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
3. 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.
4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Sarusun.

5. 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.
6. Pelaku Pembangunan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah Setiap Orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun.
7. Pengelola adalah badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
8. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik.
9. Pengurus PPPSRS adalah pemilik yang dipilih untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan Kepenghunan, kepemilikan dan pengelolaan.
10. Domisili adalah tempat tinggal.  
Peristilahan atau definisi lainnya dapat ditambahkan selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

III. NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN WAKTU PENDIRIAN

1. Nama PPPSRS:

PPPSRS ini bernama PPPSRS ..... dan selanjutnya dalam anggaran dasar ini disingkat "PPPSRS .....",

2. Tempat kedudukan:

PPPSRS berkedudukan di ....., di..... Jalan Kelurahan ..... Kabupaten/Kota ..... Provinsi .....

3. Waktu Pendirian:

PPPSRS didirikan sejak tanggal ..... berdasarkan keputusan musyawarah dan dicatatkannya sebagai badan hukum pada tanggal ..... kepada pemerintah daerah kabupaten/kota, khusus Provinsi DKI Jakarta oleh pemerintah provinsi.

#### IV. ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK, DAN STATUS

##### 1. Asas

PPPSRS ini berasaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

##### 2. Tujuan

Tujuan PPPSRS ini adalah:

- a. melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaanya;
- b. menciptakan kerukunan antar anggota PPPSRS dalam Rumah Susun dan lingkungan serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga;
- c. mewujudkan kepedulian antar Pemilik dan/atau antar Penghuni dalam kehidupan di Rumah Susun; dan
- d. Untuk menjaga, memelihara, dan memanfaatkan secara bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

##### 3. Tugas Pokok

Tugas Pokok PPPSRS adalah:

- a. menyusun anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disahkan di dalam rapat umum;
- b. membina para Pemilik dan Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya;
- c. mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama;
- d. membentuk atau menunjuk serta mengawasi pengelola dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan tanah bersama;
- e. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara transparan sebagai kekayaan PPPSRS;
- f. memberikan sanksi terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib, dan peraturan lainnya; dan
- g. menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota PPPSRS.

4. Status

PPPSRS berstatus badan hukum berdasarkan Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

V. KEANGGOTAAN

1. Keanggotaan

- a. para Pemilik dan Penghuni atas Sarusun (*nama rumah susun*) wajib menjadi Anggota PPPSRS;
- b. anggota PPPSRS adalah subyek hukum (perorangan/badan hukum) yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau yang memanfaatkan Sarusun;
- c. keanggotaan diwakili oleh kepala keluarga/direktur dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam daftar anggota PPPSRS;
- d. dalam hal kepala keluarga/direktur berhalangan, maka dapat diwakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Anggota PPPSRS

- a. Pemilik yang menghuni adalah Setiap Orang yang berdasarkan hak kepemilikannya atas Sarusun (*nama rumah susun*) dan berdomisili pada Sarusun tersebut;
- b. Penghuni bukan Pemilik adalah setiap orang yang tidak memiliki hak kepemilikan atas Sarusun (*nama rumah susun*) tetapi memperoleh hak hunian berdasarkan hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun (*nama rumah susun*);
- c. Pemilik tidak menghuni adalah Setiap Orang yang memiliki hak kepemilikan atas Sarusun (*nama rumah susun*) tetapi tidak berdomisili pada Sarusun tersebut.

3. Daftar Anggota PPPSRS

- a. pengurus akan menentukan dan menyusun daftar para anggota PPPSRS dari waktu ke waktu, dan harus bersifat terkini sesuai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. daftar anggota PPPSRS adalah daftar yang memuat para kepala keluarga/penanggung jawab Sarusun (*nama rumah susun*) beserta anggota keluarga yang menghuni, dan keterangan lain yang diperlukan.

## VI. KEDAULATAN DAN HAK SUARA

### 1. Kedaulatan

Kedaulatan PPPSRS ditangani para anggota PPPSRS berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.

### 2. Hak suara anggota PPPSRS terbagi atas:

- a. hak suara kepentingan penghunian, yaitu hak suara anggota PPPSRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan kemasyarakatan antar penghuni, yaitu hak penetapan tata tertib hunian, penyelenggaraan kegiatan-kegiatan kemasyarakatan lainnya dan penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan. Setiap anggota PPPSRS mempunyai satu suara.
- b. hak suara kepemilikan, yaitu hak suara para anggota PPPSRS untuk menentukan pemanfaatan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dan biaya kepemilikan atas Satuan Rumah Susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP;
- c. hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota PPPSRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan NPP;

### 3. Hak suara Pemilihan:

Hak suara pemilihan, yaitu hak suara Pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

### 4. Hal-hal dan tata cara penggunaan hak suara akan ditentukan secara rinci dalam anggaran rumah tangga PPPSRS.

## VII. HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Hak-hak anggota PPPSRS adalah:

1. memilih dan dipilih menjadi pengurus dan pengawas PPPSRS sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga PPPSRS;

2. mengajukan usul, pendapat, dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara dalam rapat umum PPPSRS sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
3. memanfaatkan dan memakai Sarusun sesuai atas pemilikan secara tertib dan aman, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
4. mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
5. mendapatkan laporan keuangan dan kegiatan pengelolaan yang transparan dan akuntabel.
6. dapat menggunakan sistem informasi dan komunikasi pengelolaan rumah susun yang dapat diakses secara online; dan
7. membina hubungan antar sesama penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan.

Kewajiban-kewajiban anggota adalah:

1. mematuhi dan melaksanakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat luar biasa PPPSRS oleh pengurus;
2. mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan oleh pengelola yang berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun yang telah disetujui oleh pengurus PPPSRS;
3. mematuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah yang mengatur tentang Rumah Susun;
4. membayar iuran yang dipungut oleh PPPSRS dan/atau pengelola, sesuai dengan perjanjian antara pengurus dengan pengelola atau berdasarkan ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
5. memelihara dan menjaga Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
6. memberitahukan kepada pengurus PPPSRS apabila terjadi perubahan hak kepemilikan Sarusun maupun hak penghunian Sarusun yang dimiliki paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya perubahan dan/atau peralihan hak; dan

7. berpartisipasi dan berperan aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh PPPSRS.

## II. SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG, DAN KEWAJIBAN PENGURUS DAN PENGAWAS

### 1. Susunan organisasi

Pengurus mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:

- a. ketua;
- b. sekretaris;
- c. bendahara; dan
- d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.

2. Dalam hal Rumah Susun fungsi campuran untuk bidang yang berkaitan dengan pengelolaan dilakukan secara terpisah antara fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.

3. Struktur organisasi PPPSRS berjumlah ganjil, jumlah jabatan dalam kepengurusan PPPSRS dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi anggota.

Pengawas berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik Sarusun.

### 4. Persyaratan

Yang dapat dipilih menjadi pengurus dan pengawas adalah para Pemilik yang sah dan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
- c. Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun;
- d. tidak dalam status sebagai pengurus atau pengawas di Rumah Susun lain; dan
- e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan pengurus atau pengawas lainnya.

### 5. Kewenangan pengurus dan pengawas

a. Pengurus PPPSRS mempunyai kewenangan, sebagai berikut:

- 1) membuat dan mengubah tata tertib penghunian serta

menentukan kebijakan PPPSRS sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

- 2) pengurus PPPSRS berwenang memberikan teguran, peringatan, dan tindakan lain terhadap anggota PPPSRS yang melanggar atau tidak mematuhi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, aturan tata tertib penghunian, keputusan rapat umum, dan keputusan rapat pengurus;
- 3) ketua dan sekretaris mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan, baik pengurusan maupun kepemilikan dalam lingkup pengelolaan Rumah Susun;
- 4) dalam hal ketua dan sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan pada waktu bersamaan terdapat hal penting yang perlu diputuskan maka keputusan dapat dilakukan oleh pengurus PPPSRS lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat pengurus;
- 5) melakukan pendataan anggota PPPSRS secara berkala, lengkap, dan baik;
- 6) memilih, membuat, dan memutuskan perjanjian dengan pihak ketiga dengan mempertimbangkan kepentingan anggota;
- 7) mengawasi dan mengevaluasi pekerjaan pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
- 8) mengusulkan perubahan dalam anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga pada rapat umum;
- 9) meminta pengesahan dari rapat umum atas perubahan anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga, perubahan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan/atau pemanfaatan dana cadangan; dan
- 10) melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam rapat umum maupun rapat umum luar biasa.

b. Pengawas berwenang untuk:

- 1) melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPPSRS;
- 2) melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan;
- 3) memberikan masukan dan pertimbangan kepada pengurus PPPSRS terhadap pengelolaan Rumah Susun; dan

- 4) meminta rapat umum luar biasa apabila salah satu atau lebih pengurus ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota berdasarkan pernyataan tertulis yang berjumlah paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari seluruh Pemilik.

#### 6. Fungsi pengurus

Pengurus berfungsi mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

#### 7. Kewajiban pengurus

Pengurus PPPSRS berkewajiban antara lain:

- a. melaksanakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja pengurus sesuai dengan keputusan musyawarah.
- c. memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum;
- d. menyampaikan laporan secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan;
- e. menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun;
- f. melaksanakan keputusan rapat umum dan rapat pengurus;
- g. membina anggota PPPSRS untuk mewujudkan kehidupan di Rumah Susun secara harmonis, selaras, serasi, dan seimbang;
- h. mengawasi pelaksanaan penghunian dan pemanfaatan pada Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama;
- i. menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota PPPSRS berdasarkan ketentuan anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib, dan perjanjian dengan pengelola;
- j. mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota PPPSRS maupun antara anggota PPPSRS dengan masyarakat; dan
- k. memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.

### III. PENUNJUKAN, TUGAS, HAK, DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

#### 1. Penunjukan pengelola

PPPSRS melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk pengelola sendiri yang

sesuai dengan kebutuhan penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun.

2. Persyaratan pengelola:

- a. berbadan hukum;
- b. memiliki izin berusaha pengelolaan Rumah Susun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. memiliki modal usaha yang cukup untuk melakukan pengelolaan;
- d. mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan memiliki sertifikat kompetensi profesi sesuai dibidang keahlian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang;
- e. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
- f. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik; dan
- g. persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.

Penunjukan pengelola harus dilakukan dengan proses seleksi dari beberapa pengelola yang dilakukan secara transparan. Adapun tata cara penunjukan pengelola akan diatur lebih lanjut dalam anggaran rumah tangga.

3. Tugas pengelola

Tugas pengelola adalah:

- a. melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Rumah Susun;
- b. melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. menyampaikan usulan pengembangan dalam pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun atas evaluasi dalam pengelolaan Rumah Susun kepada pengurus PPPSRS;
- d. memberikan laporan tertulis secara berkala kepada pengurus PPPSRS paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan;
- e. melaksanakan tugas yang diberikan oleh pengurus PPPSRS; dan
- f. mempertanggungjawabkan secara tertulis kepada pengurus PPPSRS tentang penyelenggaraan pengelolaan pada akhir tahun.

4. Hak dan Kewajiban Pengelola

Hak dan Kewajiban pengelola adalah:

- a. mengusulkan tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan kewenangan yang

- diberikan oleh pengurus PPPSRS;
- b. menyampaikan besarnya tagihan biaya Sarusun dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni;
- c. membantu pengurus PPPSRS melakukan pemungutan tagihan biaya unit Rumah Susun dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni berdasarkan kesepakatan dan penetapan oleh pengurus PPPSRS;
- d. mengimplementasikan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS; dan
- e. melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh pengurus PPPSRS yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan.

#### IV. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

1. Musyawarah dan rapat PPPSRS terdiri dari:
  - a. rapat pengurus;
  - b. rapat umum.
2. Terdapat dua macam rapat umum, yaitu:
  - a. rapat umum tahunan;
  - b. rapat umum luar biasa, merupakan rapat umum di luar rapat umum tahunan.
3. Dalam anggaran dasar ini yang dimaksud rapat umum berarti keduanya, yakni rapat umum tahunan dan rapat umum luar biasa kecuali dinyatakan lain dalam anggaran dasar ini.
4. Rapat umum merupakan forum tertinggi untuk:
  - a. meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggung jawaban pengurus PPPSRS;
  - b. memilih dan mengesahkan pergantian pengurus dan pengawas PPPSRS;
  - c. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - d. mengesahkan penunjukkan pengelola;
  - e. mengesahkan penetapan nilai Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan dana cadangan yang ditetapkan oleh pengurus PPPSRS;
  - f. mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dengan memperhatikan transparansi dan keadilan.
  - g. mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana cadangan dan

- pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
- h. mengesahkan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS;
  - i. memberhentikan pengurus dan pengawas PPPSRS;
  - j. mengambil keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan
  - k. menilai pertanggungjawaban pengurus dan pengawas.
5. Peserta rapat umum terdiri dari seluruh anggota, pengurus dan pengawas kecuali ditentukan lain menurut peraturan perundang-undangan.

V. KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

- 1. Putusan rapat umum dianggap sah dalam hal memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Pemilik;
- 2. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada poin (1), pembukaan rapat umum ditunda paling singkat paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2x60 (dua kali enam puluh) menit;
- 3. Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan rapat umum sebagaimana dimaksud pada poin 2, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada poin 1 maka rapat umum tidak dapat diselenggarakan sehingga rapat umum ditunda sampai dengan batas waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender;
- 4. Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada poin 3, panitia musyawarah mengundang anggota PPPSRS serta undangan rapat umumnya paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat umum;
- 5. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada angka 4, anggota PPPSRS yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada angka 1, maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling singkat 30 (tiga puluh) menit; dan
- 6. Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan rapat umum sebagaimana dimaksud pada angka 5, anggota PPPSRS yang

hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada angka 1 maka pimpinan rapat membuka rapat umum dan rapat umum dapat melakukan pengambilan keputusan secara sah.

Pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan asas musyawarah dan mufakat, dengan semangat kekeluargaan, dan apabila hal tersebut tidak tercapai, maka keputusan dapat diambil berdasarkan suara terbanyak.

## VI. KEUANGAN

### 1. Keuangan diperoleh dari:

#### a. iuran rutin anggota:

- 1) iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); dan
- 2) iuran cadangan.

#### b. usaha lain yang sah yakni pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

### 2. PPPSRS mengurus biaya Sarusun yang merupakan beban yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun dan digunakan secara terpisah, antara lain:

- a. tagihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); dan
- b. tagihan pemakaian listrik, air, dan telepon.

## VII. PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

1. Perubahan atas ketentuan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga termasuk juga merubah nama PPPSRS (*nama rumah susun*) dapat terjadi melalui rapat umum maupun rapat umum luar biasa yang dihadiri langsung oleh Pemilik yang mewakili minimal 2/3 (dua pertiga) hak Pemilik dari total pemilik suara yang dinyatakan sah;
2. Perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang dilakukan di dalam rapat umum tahunan maupun rapat umum luar biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara pemilik yang dinyatakan sah;
3. Jika rapat tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak, dan pengurus dapat menyelenggarakan rapat berikutnya sesuai dengan anggaran dasar; dan
4. Dalam hal perubahan ketentuan dalam anggaran dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka persyaratan sebagaimana diatur diatas dikecualikan dan

berlaku ketentuan kuorum dan pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam anggaran dasar yang diagendakan khusus untuk itu.

#### VIII. PEMBUBARAN PPPSRS

PPPSRS tidak dapat dibubarkan oleh anggota PPPSRS. Pembubaran PPPSRS hanya dapat dilakukan apabila hak milik atas Sarusun dinyatakan telah berakhir karena:

1. hak atas Tanah Bersamanya hapus;
2. hak atas Tanah Bersamanya tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui lagi;
3. Tanah Bersamanya lenyap; dan/atau
4. bangunan Rumah Susun tidak ada lagi.

Jika PPPSRS bubar karena salah satu sebab tersebut, maka harus diselenggarakan rapat umum luar biasa untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa aset/harta kekayaan PPPSRS maupun kewajiban yang ada serta merumuskan langkah yang diperlukan sesuai Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) masing-masing Pemilik Sarusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### IX. PERATURAN PERALIHAN

Selama anggaran dasar dan anggaran rumah tangga belum disahkan dalam rapat umum, maka yang berlaku adalah tata tertib penghunian yang ditetapkan oleh Pelaku Pembangunan.

#### X. PERATURAN PENUTUP

1. Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini akan diatur dalam anggaran rumah tangga, dan/atau akan diputuskan oleh rapat umum.
2. Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum anggaran dasar ini, berlaku juga bagi anggaran rumah tangga, dan jika diantara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam anggaran dasar ini.
3. Anggaran dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

ANGGARAN RUMAH TANGGA  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Materi muatan anggaran rumah tangga PPPSRS paling sedikit, terdiri :

I. KETENTUAN UMUM

1. Kecuali ditentukan lain dalam anggaran rumah tangga ini, seluruh definisi-definisi yang dipergunakan dalam anggaran rumah tangga mempunyai arti dan maksud yang sama dengan definisi-definisi sebagaimana dimaksud dalam anggaran dasar.
2. Anggaran rumah tangga ini adalah bagian yang tidak terpisahkan dari dan merupakan satu kesatuan dengan anggaran dasar.
3. Anggaran rumah tangga ini disusun dengan tujuan untuk mengatur atau memberikan penjelasan terhadap ketentuan yang belum diatur dalam anggaran dasar.

II. KEANGGOTAAN

1. Keanggotaan PPPSRS

a. keanggotaan PPPSRS (*nama rumah susun*) terdiri dari:

- 1) anggota Pemilik adalah Pemilik yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota; dan
- 2) anggota penghuni adalah penghuni yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota;

b. tata cara penerimaan anggota baru:

- 1) Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan dan menghuni Sarusun harus melaporkannya kepada PPPSRS; dan
- 2) Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, didaftarkan pada PPPSRS dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.

c. Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) menunjukkan SHM Sarusun dan menyerahkan 1 (satu) fotokopi;
- 2) menunjukkan surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak dan menyerahkan fotokopinya;
- 3) menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar; dan
- 4) menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti

pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.

- d. keanggotaan PPPSRS mulai berlaku sejak perseorangan atau badan hukum didaftarkan sebagai anggota di dalam buku daftar anggota.

## 2. Berakhirnya Status Keanggotaan

Keanggotaan PPPSRS berakhir jika Pemilik atau Penghuni tidak lagi mempunyai hak atas Sarusun dikarenakan telah terjadinya peralihan hak kepemilikan atau kepenghunan atas sarusun kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 3. Buku Daftar Anggota

- a. Buku daftar anggota disimpan dan dikelola oleh pengurus.

- b. Buku daftar anggota ini berfungsi sebagai:

- 1) sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama anggota PPPSRS yang diundang dalam rapat umum;
- 2) sumber data dalam hal alamat surat menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu yang menyangkut dengan anggota PPPSRS; dan
- 3) sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunan serta segala perubahan yang terjadi.

## III. PENGURUS DAN PENGAWAS

### 1. Susunan kepengurusan

- a. pengurus dan pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh Pemilik untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan;
- b. pengurus dan pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama;
- c. bagi anggota pengurus dan pengawas PPPSRS yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memegang jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.

### 2. Tugas anggota pengurus dan pengawas PPPSRS

Pembagian tugas tiap anggota pengurus dan pengawas PPPSRS ditetapkan dalam peraturan organisasi dan/atau tata kerja yang disahkan oleh rapat pengurus dan pengawas sesuai kewenangan.

### 3. Berakhirnya masa jabatan pengurus PPPSRS

- a. untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum

- berakhir masa jabatan pengurus dan pengawas PPPSRS wajib memberitahukan secara tertulis kepada anggota PPPSRS, dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum;
- b. pengurus dan pengawas PPPSRS yang masa jabatannya telah berakhir, tetapi dalam waktu 3 (tiga) bulan tidak menyelenggarakan rapat umum maka:
- 1) anggota PPPRS paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari seluruh anggota PPPSRS secara tertulis meminta untuk segera diselenggarakannya rapat umum luar biasa;
  - 2) pengurus dan pengawas harus menentukan waktu untuk segera menyelenggarakan rapat umum luar biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan; dan
  - 3) apabila pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya PPPSRS.
4. Pengurus dan pengawas PPPSRS berhenti karena:
- a. atas permintaan sendiri;
  - b. meninggal dunia;
  - c. tidak lagi menjadi anggota;
  - d. diberhentikan karena tindakan indisipliner;
  - e. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - f. menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan di bawah pengampuan; dan
  - g. secara fisik dianggap tidak mampu lagi menjalankan tugas kepengurusan.
5. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf d antara lain karena:
- a. melanggar ketentuan anggaran dasar, anggaran rumah tangga, keputusan rapat pengurus, rapat umum, dan/atau tata tertib; dan
  - b. tidak hadir dalam rapat pengurus atau rapat pengawas tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.

6. Pemberian sanksi atas tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf d dijatuhkan oleh Tim *Ad Hoc* yang dibentuk oleh pengawas yang beranggotakan 3 (tiga) orang, yang terdiri atas:
  - a. 1 (satu) orang pengawas dalam hal yang diduga melakukan tindakan indisipliner adalah pengurus, atau 1 (satu) orang pengurus dalam hal yang diduga melakukan tindakan indisipliner adalah pengawas;
  - b. 1 (satu) orang unsur pemilik yang menghuni; dan
  - c. 1 (satu) orang unsur 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.
7. Pengisian penggantian pengurus dan pengawas yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada angka 4, dilakukan melalui rapat umum luar biasa.
8. Masa jabatan pengurus atau pengawas antar waktu dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan pengurus atau pengawas yang digantikannya.

#### IV. PENGELOLA

1. Pengelola dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh pengurus PPPSRS;
2. Pengelola yang dibentuk dan ditunjuk dalam melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu, dengan pengurus PPPSRS.
3. Pengelola bertanggung jawab kepada pengurus PPPSRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
4. Pengelola yang ditunjuk oleh pengurus PPPSRS harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan Rumah Susun;
5. Dalam menunjuk pengelola, PPPSRS membentuk panitia seleksi penunjukan pengelola dengan tugas panitia paling sedikit:
  - a. menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
  - b. mengumumkan secara luas;
  - c. menilai proposal yang diajukan; dan

- d. menetapkan pengelola yang ditunjuk.
6. Kriteria pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS antara lain:
  - a. mempunyai sumber daya manusia dan tenaga ahli yang cukup dan kompeten di bidangnya;
  - b. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
  - c. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik; dan
  - d. kriteria lain yang ditentukan oleh panitia seleksi penunjukan pengelola.
7. Pengelola dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun harus terdaftar dan memiliki izin usaha pengelolaan Rumah Susun;
8. Tugas, hak, dan kewajiban pengelola diatur dalam anggaran dasar PPPSRS.

## V. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

### 1. Rapat Pengurus

- a. rapat pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh pengurus apabila dipandang perlu. Penyelenggaraan rapat pengurus dilakukan dengan undangan tertulis dan disampaikan kepada seluruh pengurus dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Undangan tersebut harus mencantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat;
- b. apabila seluruh pengurus hadir, undangan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan, dan rapat dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat;
- c. rapat pengurus diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau tempat lain dalam satu wilayah kabupaten/kota dengan lokasi Rumah Susun;
- d. rapat pengurus dipimpin oleh ketua dan apabila ketua tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh sekretaris dan apabila sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh rapat pengurus;
- e. rapat pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja pengurus, serta merencanakan program kerja berikutnya;
- f. rapat pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-

keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah pengurus;

- g. keputusan-keputusan dalam rapat pengurus diambil berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud anggaran dasar;
- h. berita acara rapat pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat dan ditandatangani oleh ketua rapat atau sekretaris. Salinan atau kutipan berita acara rapat pengurus harus ditandatangani oleh semua pengurus yang hadir;
- i. pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan rapat pengurus, apabila setiap pengurus telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat pengurus.

## 2. Rapat Umum Tahunan

- a. Rapat umum tahunan harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke-4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku PPPSRS;
- b. Rapat umum tahunan memuat agenda antar lain:
  - 1) Penyampaian laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan PPPSRS dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;
  - 2) penyampaian laporan keuangan PPPSRS tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh akuntan publik, harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan; dan
  - 3) pembahasan hal-hal lain yang perlu diajukan dan diputuskan dalam rapat umum tahunan sesuai dengan anggaran dasar.
- c. Rapat umum tahunan yang telah memenuhi kuorum, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggungjawaban kepengurusan PPPSRS.

## 3. Rapat Umum Luar Biasa

- a. Rapat umum luar biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh pengurus berdasarkan keputusan rapat pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari anggota PPPSRS paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari seluruh anggota PPPSRS, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok

- pembahasan;
- b. Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan rapat dan memberitahukan kepada seluruh anggota PPPSRS mengenai rapat umum luar biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan; dan
  - c. Apabila pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya PPPSRS, dengan memperhatikan ketentuan dalam anggaran dasar. Rapat tersebut akan dipimpin oleh ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir. Apabila semua persyaratan dalam anggaran dasar terpenuhi terkait pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara maka keputusan yang ditetapkan bersifat sah dan mengikat.
4. Tempat dan Panggilan Rapat Umum
- a. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar, setiap rapat umum harus diadakan di lokasi Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur;
  - b. Dalam hal di Rumah Susun tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, maka rapat dapat di adakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di tempat lain dalam wilayah kabupaten/kota rumah susun dengan mempertimbangkan waktu pemilik dan/atau penghuni untuk dapat hadir;
  - c. Undangan untuk rapat umum harus dilakukan secara tertulis, ditanda-tangani oleh ketua pengurus dan disampaikan kepada para anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender;
  - d. Undangan menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara rapat (pokok pembahasan). Undangan untuk rapat umum tahunan harus disertai dengan salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat umum tahunan;
  - e. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara persetujuan peserta rapat; dan
  - f. Usul-usul tambahan dari para anggota harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis

kepada pengurus oleh anggota yang mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota PPPSRs dan telah diterima oleh pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat.

5. Ketua Rapat Umum

- a. Kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar, maka semua rapat umum harus dipimpin oleh ketua. Dalam hal ketua tidak hadir atau berhalangan, rapat dapat dipimpin oleh sekretaris atau pengurus yang lain atau anggota yang hadir dan dipilih dalam rapat; dan
- b. Berita acara harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh ketua rapat, dan harus ditandatangani oleh ketua rapat dan sekretaris atau pimpinan rapat. Berita acara itu merupakan bukti sah dari keputusan dan kebijakan yang ditetapkan.

VI. HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

VII. KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

VIII. KEUANGAN

1. Sumber Keuangan

- a. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang berasal dari Pemilik dan Penghuni sesuai dengan Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- b. dana cadangan yang berasal dari Pemilik atau Penghuni yang merupakan penyisihan dana guna pembiayaan jangka panjang agar Rumah Susun tetap laik fungsi;
- c. pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang dapat berupa:
  - 1) sewa ruangan pertemuan;
  - 2) sewa pancang (*Base Transceiver Station*);
  - 3) penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
  - 4) jaringan internet;
  - 5) pemasangan median iklan; dan/atau
  - 6) bentuk pemanfaatan lainnya;

- d. pendapatan hasil bersih perolehan PPPSRS atau usaha-usaha pengelolaan dan/atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan hasil kerjasama dengan PPPSRS dan/atau Pengelola; dan
- e. sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

## 2. Kewajiban keuangan Anggota

### a. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL).

Besarnya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dihitung berdasarkan NPP setiap Sarusun dikali dengan biaya total pengelolaan Rumah Susun, yang ditetapkan dalam rapat umum dengan memperhatikan transparansi dan keadilan.

### b. Iuran Dana Cadangan.

Besarnya dana cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk perawatan Rumah Susun agar Rumah Susun tetap tetap laik fungsi dan/atau peningkatan kualitas Rumah Susun, yang ditetapkan dalam rapat umum dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran dana cadangan dilakukan dengan cara membebani para pemilik sesuai dengan NPP masing-masing Sarusun di bagi dengan masa waktu sesuai dengan usia bangunan gedung.

### c. Tagihan pemakaian Listrik, Air dan Telepon.

Besarnya tagihan listrik, air dan telepon dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per-bulan atas penggunaan Sarusun yang ditagihkan secara terpisah dari tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL).

### d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun yang ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik.

### e. Premi asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang dianggap perlu akan ditetapkan dalam rapat umum.

## 3. Rekening Bank dan Penyimpanan Dana

- a. PPPSRS sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kabupaten/kota domisili Rumah Susun yang ditentukan oleh pengurus untuk seluruh penerimaan keuangan PPPSRS;
- b. penandatanganan warkat bank atau surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari ketua dan sekretaris atau bendahara;

- c. semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening PPPSRS kecuali kas kecil dan biaya operasional; dan
  - d. dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi pengurus PPPSRS.
4. Penggunaan Dana
- Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program kerja yang telah disahkan oleh rapat umum.
5. Pembukuan, Tahun Buku dan Laporan Keuangan
- a. semua pemasukan dan pengeluaran PPPSRS harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan untuk dilaporkan kepada anggota PPPSRS;
  - b. tahun buku PPPSRS dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama;
  - c. setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku laporan keuangan harus ditutup dan buku laporan keuangan ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun PPPSRS pertama kali sejak PPPSRS menerima penyerahan pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dari Pelaku Pembangunan.
6. Penyusunan Anggaran Pengelolaan
- a. menjelang rapat umum tahunan, pengurus harus mempersiapkan anggaran operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada rapat umum;
  - b. bila periode anggaran telah habis dan rapat umum tahunan belum diselenggarakan, pengurus dapat membiayai operasional bulanan dengandana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya;
  - c. bila tahun buku sebelumnya terjadi penyesuaian iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sedangkan rapat umum tahunan juga belum diselenggarakan, maka besarnya biaya operasional per bulan adalah 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya ditambah dengan besarnya penyesuaian iuran pengelolaan; dan

- d. setiap anggota berhak untuk melihat laporan keuangan melalui sistem informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS secara *online*.

#### IX. PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN

1. Dalam hal Pemilik mengalihkan hak kepemilikannya atau hak kepenghuniannya, maka Pemilik wajib memberitahukan secara tertulis kepada pengurus bahwa Sarusun miliknya akan/telah dialihkan hak kepemilikannya atau hak kepenghuniannya kepada seseorang atau badan hukum tertentu dengan menyertakan data dari orang atau badan hukum yang menerima pengalihan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah tanggal pengalihan hak tersebut;
2. Dalam hal Pemilik tidak memberitahukan secara tertulis kepada pengurus, Pemilik baru wajib memberitahukan kepada pengurus bahwa Sarusun milik seseorang atau badan hukum tertentu telah dialihkan hak kepemilikannya atau hak kepenghuniannya kepada dirinya paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak tanggal berakhirnya kewajiban Pemilik memberitahukan secara tertulis kepada pengurus.
3. Dalam hal terjadi pengalihan hak kepemilikan, seperti jual beli, hibah, waris atau pemasukan dalam perusahaan, maka pengurus akan melakukan pendaftaran nama Pemilik baru sebagai anggota PPPSRS ke dalam buku daftar anggota paling lambat 5 (lima) hari kerja;
4. Dalam hal terjadi pengalihan hak kepenghunian, seperti pinjam pakai, sewa menyewa, atau sewa beli, maka pengurus akan melakukan pendaftaran nama pihak penerima pengalihan hak sebagai anggota Penghuni ke dalam buku daftar anggota paling lambat 5 (lima) hari kerja; dan
5. Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Sarusun, harus menyampaikan perjanjian pemanfaatan Sarusun kepada PPPSRS untuk didaftarkan dalam buku daftar PPPSRS.

#### X. PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

1. Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan hak atas Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak akan ditanggung oleh semua Pemilik sesuai dengan NPP.
3. Permohonan perpanjangan hak milik atas Sarusun melalui PPPSRS, baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala

kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.

4. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayarkan oleh Pemilik.
5. Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

#### XI. HARTA KEKAYAAN

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

#### XII. TATA TERTIB PENGHUNIAN

1. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, menyewa beli, atau yang memanfaatkan Sarusun dengan cara lain, wajib mentaati tata tertib serta peraturan khusus lainnya yang dibuat oleh pengurus atau pengelola yang disetujui oleh pengurus;
2. Tata tertib penghunian yang selama ini telah berlaku di Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan masih tetap berlaku selama belum diubah atau dicabut dan/atau ditentukan lain oleh pengurus PPPSRS;
3. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, dan menyewa beli atau memanfaatkan Sarusun dengan cara lain wajib menggunakan atau memanfaatkan Sarusun sesuai dengan peruntukannya;
4. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan Sarusun dengan cara lain, berhak menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai peruntukannya untuk kepentingan bersama, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk menguasai sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi; dan
5. Tata tertib penghunian selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang diterbitkan oleh pengurus atau pengelola yang disetujui oleh pengurus.

#### XIII. LARANGAN

Setiap penghuni yang memiliki, menyewa, dan menyewa-beli atau yang memanfaatkan Sarusun dengan cara lain, dilarang:

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, keselamatan terhadap Penghuni lain, bangunan, dan lingkungan

Rumah Susun;

2. Menjadikan Sarusun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
3. Mengubah peruntukan Sarusun dari peruntukan semula;
4. Menambah bangunan di luar Sarusun, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus;
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, air bersih (PAM), gas bumi (gas negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum;
6. Menjadikan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama baik sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus;
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan, dan keserasian seperti: anjing, ayam, kucing, burung, dan sebagainya;
8. Membuat pagar pada lokasi tanah bersama sebagai milik pribadi, termasuk mengunci pintu ke halaman/lantai dasar;
9. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat; dan
10. Mengubah bentuk Sarusun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus PPPSRS sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

#### XIV. TATA TERTIB PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

1. PPPSRS berkewajiban untuk menjaga kepemilikan Sarusun dengan membukukan setiap Pemilik dan/atau Penghuni dan mencatat setiap pengalihan hak milik atas Sarusun atau hunian Sarusun.
2. PPPSRS berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak milik atas Sarusun atau peralihan hak pemanfaatan hunian atas Sarusun yang tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.
3. Pemilik dan/atau Penghuni hanya berhak menguasai sarusun sedangkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dikelola oleh PPPSRS.

#### XV. PERBAIKAN KERUSAKAN

1. Kerusakan bangunan Rumah Susun yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar dilaksanakan oleh pengelola dengan persetujuan

pengurus PPPSRS.

2. Kerusakan bangunan Rumah Susun yang terjadi karena kesalahan Pelaku Pembangunan dimintakan pertanggungjawaban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Pemilik dan/atau Penghuni yang memanfaatkan Sarusun yang telah memenuhi kewajiban keuangan terhadap PPPSRS atau Pelaku Pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan terhadap kerusakan umum yang disampaikan.
4. Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum sebagaimana dimaksud anggaran rumah tangga ini ditanggung oleh PPPSRS dengan mempertimbangkan keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan bersama yang lebih besar.
5. Pelayanan perbaikan kerusakan umum tidak termasuk hal-hal diluar jangkauan/kemampuan PPPSRS, biayanya akan ditanggung oleh Pemilik secara bersama-sama dihitung berdasarkan NPP setiap Sarusun.
6. Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan yang ditetapkan oleh PPPSRS.
7. Pelayanan perbaikan atas Sarusun yang rusak, dapat dilakukan oleh pengelola atas biaya masing-masing Pemilik atau Penghuni tersebut, yang besarnya akan diatur dan ditetapkan lebih rinci dalam peraturan yang ditetapkan oleh PPPSRS.

#### XVI. SANKSI

1. Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib, dan peraturan lainnya akan dikenakan sanksi.
2. Sanksi dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini sesuai dengan tingkatan pelanggarannya dapat berupa:
  - a. peringatan, secara lisan maupun tulisan; dan
  - b. tidak diberikan layanan sesuai yang diatur dalam tata tertib.
3. PPPSRS berhak melaporkan kepada instansi yang berwenang Terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melakukan tindak pidana.

#### XVII. PENUTUP

1. Selain untuk pedoman bagi PPPSRS dalam pengelolaan Rumah Susun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun dan pendaftaran hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga merupakan pedoman pokok organisasi PPPSRS dalam melakukan penyelenggaraan Rumah Susun termasuk pengelolaan Rumah Susun.
3. Hal-hal yang belum tercantum dalam anggaran rumah tangga ini, akan diatur oleh rapat pengurus sesuai dengan ketentuan dengan peraturan perundang-undangan yang merupakan aturan yang sah serta mengikat.
4. Anggaran rumah tangga PPPSRS ini mulai berlaku sejak disahkan.

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO