



SALINAN

PERATURAN MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA
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 : a. 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;
- b. bahwa pengelolaan rumah susun milik terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama perlu dilakukan secara efisien, efektif, transparan, dan akuntabel serta berkelanjutan;
- c. 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;
- d. 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 : 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) 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 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. 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 PPPSRS.

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 teknis; 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 teknis 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 kepemilikan 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 (2) ditetapkan berdasarkan musyawarah.
- (4) Dalam hal Rumah Susun yang di bangun berdasarkan program strategis pemerintah, pengelolaan 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 (2) 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 diperoleh 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 diperoleh 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 ayat (1) harus disampaikan kepada Pemilik secara berkala.
- (3) Laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (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 (3) 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 ditetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
 - b. menyusun dan melaksanakan program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun yang ditetapkan 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 PPPSRS berhak memberikan satu suara;
 - b. pengelolaan setiap Anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP; atau
 - c. pemilikan setiap Anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (4) Khusus mekanisme keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS pengambilan keputusan musyawarah dilakukan dengan suara terbanyak.
- (5) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS 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 b, 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 kepenghunian.
- (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 tandatangani antara calon pembeli dengan Pelaku Pembangunan.
- (5) Dalam hal telah terbentuknya PPPSRS, perjanjian penghunian dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di tandatangani 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 kependhunian;
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah pertama kali.

Paragraf 2
Sosialisasi Kependhunian

Pasal 63

- (1) Sosialisasi kependhunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a dilakukan oleh Pelaku Pembangunan.
- (2) Sosialisasi kependhunian dilakukan pada saat:
 - a. satuan unit Rumah Susun mulai dipasarkan kepada calon pembeli; dan
 - b. sebelum pembentukan PPPSRS.
- (3) Sosialisasi kependhunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan secara langsung dan/atau menggunakan media informasi.
- (4) Sosialisasi kependhunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan secara langsung dan menggunakan media informasi.

Pasal 64

- (1) Sosialisasi kependhunian 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 kependhunian yang dilakukan secara langsung diselenggarakan dengan mengundang secara resmi Pemilik dan Penghuni.
- (3) Dalam melaksanakan sosialisasi kependhunian 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 kependhunian 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) Undangan 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 kepenghunan;
- (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 disampaikan 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 (2) 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.
 - d. bertempat tinggal di Rumah Susun;
 - e. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - f. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
 - g. 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 76 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 (6) 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) dinyatakan belum lengkap, Instansi Teknis menginformasikan kepada pemohon untuk melengkapi permohonan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender.
- (2) Dalam hal penyelenggaraan pelaksanaan pembentukan PPPSRS tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (6) huruf b, PPPSRS tidak dapat dicatatkan.
- (3) Dalam hal dokumen penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS dan salinan dokumen dinyatakan sudah lengkap dan penyelenggaraan pelaksanaan pembentukan PPPSRS telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Instansi Teknis melakukan pencatatan PPPSRS ke dalam buku registrasi pencatatan PPPSRS 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 PPPSRS dan Pengawas PPPSRS; dan
 - i. nomor dan bentuk bukti kepemilikan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
- (4) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Instansi Teknis menerbitkan surat pencatatan yang menyatakan bahwa PPPSRS telah dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pada hari musyawarah pembentukan PPPSRS 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 PPPSRS dan Pengawas PPPSRS; dan
 - i. tanggal, bulan, dan tahun pencatatan.

Bagian Kedua
Pencatatan Penggantian Pengurus PPPSRS dan
Pengawas PPPSRS

Pasal 88

- (1) Dalam hal terjadi penggantian Pengurus PPPSRS dan/atau Pengawas PPPSRS sebelum berakhirnya masa jabatan, Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS terpilih harus dicatat kembali kepada Instansi Teknis.
- (2) Masa jabatan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS 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) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diajukan permohonannya 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 (4) 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 draughting*);
 - 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.
- 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,

**KEMENTERIAN 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,



Ditandatangani secara elektronik oleh :

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 270

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN
Kepala Biro Hukum,


Dr. Jani Arjanto, S.H., M.H.
NIP. 198211071997031001

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

A. PERHITUNGAN IURAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DAN
PERHITUNGAN KONTRIBUSI DANA ENDAPAN (*SINKING FUND*)

1. Perhitungan Iuran Pengelolaan Lingkungan

- a. Faktor yang mempengaruhi besaran Iuran Pengelolaan Lingkungan
 - 1) Jenis Rumah Susun: Rumah Susun mewah cenderung memiliki Iuran Pengelolaan Lingkungan lebih tinggi karena fasilitasnya lebih banyak;
 - 2) Jumlah Sarusun: Semakin banyak Sarusun, semakin rendah Iuran Pengelolaan Lingkungan karena biaya dibagi ke lebih banyak pemilik;
 - 3) Fasilitas yang disediakan: Rumah Susun dengan fasilitas yang lebih luas dan lebih lengkap akan memiliki Iuran Pengelolaan Lingkungan lebih tinggi; dan
 - 4) Umur bangunan: Bangunan tua memerlukan lebih banyak biaya pemeliharaan, sehingga Iuran Pengelolaan Lingkungan bisa lebih tinggi.
- b. Penyusunan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan
 - 1) Langkah 1: Pengelola mengidentifikasi semua kebutuhan operasional, pemeliharaan dan perawatan.
 - 2) Langkah 2: Menyusun rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan berdasarkan perkiraan biaya.
 - 3) Langkah 3: Menentukan tarif Iuran Pengelolaan Lingkungan yang wajar bagi Pemilik Sarusun.
 - 4) Langkah 4: PPPSRS menyampaikan dalam Musyawarah untuk mendapatkan penetapan.
- c. Faktor yang mempengaruhi perubahan Iuran Pengelolaan Lingkungan
 - 1) Inflasi dan Kenaikan Biaya Operasional
 - a) Biaya gaji staf keamanan, teknisi, dan Pengelola meningkat;
 - b) Kenaikan tarif listrik, air, dan utilitas; dan
 - c) Kenaikan harga bahan baku untuk perawatan gedung.
 - 2) Kondisi Bangunan dan Umur Properti
Bangunan lama membutuhkan pemeliharaan dan perawatan lebih banyak.
 - 3) Penambahan atau Peningkatan Fasilitas
 - a) Jika penghuni *meminta* fasilitas tambahan;
 - b) *Upgrade* sistem keamanan atau manajemen properti digital; atau
 - c) Peningkatan standar kebersihan dan keamanan.

- 4) Tingkat Keterlambatan Pembayaran Penghuni
Jika banyak Pemilik unit tidak membayar tepat waktu, PPPSRS harus menutupi kekurangan dana bisa menyebabkan kenaikan biaya bagi semua Penghuni untuk menutupi defisit.
- 5) Peraturan Pemerintah berkaitan dengan Asuransi, Pajak, dan upah pekerja serta jaminan kesehatan.
Jika ada regulasi baru dari pemerintah terkait keamanan atau lingkungan, pajak atau biaya asuransi properti meningkat

d. Cara Perhitungan

1) Hitungan Biaya Pengelolaan Per Tahun

$$\text{Biaya Pengelolaan Per Tahun (BP Th)} = \text{Pendapatan} - \text{Belanja}$$

Pendapatan = estimasi pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama.

Belanja = biaya operasional, Pemeliharaan dan Perawatan.

Biaya Pengelolaan Per Tahun dituangkan dalam rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan.

| Komponen Pendapatan | |
|---|----------|
| sewa ruangan pertemuan | Rp. |
| Lift Digital Media | Rp. |
| jaringan internet | Rp. |
| penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri | Rp. |
| ... | |
| Komponen Biaya | |
| Administrasi dan Manajemen | Rp. |
| Keamanan dan Keselamatan | Rp. |
| Parkir dan Jalan Umum | Rp. |
| Kebersihan dan Sampah | Rp. |
| Pemeliharaan Peralatan | Rp. |
| Taman dan Lanskap | Rp. |
| ... | |
| Biaya Pengelolaan | Rp. |

2) Hitungan Iuran Pengelolaan Lingkungan Sarusun Per Tahun (IPL per Th)

$$\text{IPL Per Th} = \frac{\text{NPP Sarusun}}{\text{Total NPP}} \times \text{BP Th}$$

Atau

$$\text{IPL Per NPP} = \frac{\text{BP Th}}{\text{Total NPP}}$$

$$\text{IPL Per Th} = \text{NPP Sarusun} \times \text{IPL Per NPP}$$

3) Hitungan IPL Per Bulan (IPL per Bln)

$$\text{IPL Per Bln} = \frac{\text{IPL Per Th}}{12}$$

2. Perhitungan Kontribusi Dana Endapan (*Sinking Fund*)

Dana endapan (*sinking fund*) merupakan dana yang dikumpulkan dari Pemilik unit untuk membiayai perbaikan besar atau penggantian aset dalam Bagian Bersama dan Benda Bersama seperti perbaikan-perbaikan besar pada, struktur bangunan, struktur lantai dan peralatan kelengkapan bangunan yang tidak termasuk dalam kegiatan pemeliharaan rutin dan penggantian peralatan kelengkapan bangunan seperti pompa-pompa, *lift*, *genset*, *chiller* AC karena tidak dapat digunakan lagi dan/atau tidak dapat dilakukan perbaikan.

Berdasarkan Proyeksi Biaya Perbaikan dan Penggantian 25 (dua puluh lima) tahun.

- Identifikasi aset yang perlu diperbaiki atau diganti dalam 25 (dua puluh lima) tahun ke depan (dapat di lihat berdasarkan buku manual utilitas yang di gunakan)
- Hitung estimasi biaya perbaikan atau penggantian (misalnya, penggantian lift dalam 10 tahun).
- Bagikan biaya tersebut ke jumlah unit dan periode yang tersedia.

Estimasi Perbaikan dan Penggantian untuk 25 (dua puluh lima) tahun

| Aset | Usia Pakai | Perkiraan Biaya | Frek | Tahun Penggantian | Total |
|-----------------------------|------------|-----------------|------|-------------------|-----------------|
| Lift | 25 | Rp. | 1 | 2050 | Rp. |
| Cat Eksterior | 10 | Rp. | 2 | 2035, 2045 | Rp. |
| Atas Gedung | 20 | Rp. | 1 | 2045 | Rp. |
| Pompa | 15 | Rp. | 1 | 2040 | Rp. |
| Perbaikan Struktur Bangunan | 20 | Rp. | 1 | 2045 | Rp. |
| ... | | | | | |
| Total Biaya | - | - | - | | Rp. |

Namun, karena harga material dan tenaga kerja naik setiap tahun, harus mempertimbangkan inflasi (misalnya, 3% per tahun). Jika memperhitungkan inflasi, PPPSRS bisa menggunakan rumus nilai masa depan (*Future Value* = FV):

$$FV = PV \times (1 + r)^n$$

Di mana:

PV = biaya saat ini

r = tingkat inflasi (3% = 0.03)

n = jumlah tahun

Sebagai contoh, biaya lift dalam 25 tahun:

$$\text{Rp. } 2,000,000 \times (1.03)^{25} = \text{Rp. } 4,188,000$$

Setelah menghitung seluruh aset dengan inflasi, total dana yang perlu dikumpulkan akan terhitung lebih besar.

- a. Hitungan Dana Endapan (*Sinking Fund*) yang harus dikumpulkan Per tahun (Dana SC Th)

$$\text{Dana SC Th} = \frac{\text{Total Perkiraan Biaya}}{\text{Jumlah Tahun}}$$

- b. Hitungan Dana Endapan (*sinking fund*) per NPP (SC Per NPP)

$$\text{SC Per NPP} = \frac{\text{Dana SC Th}}{\text{Total NPP}}$$

- c. Kontribusi dana endapan (*sinking fund*) para Pemilik per Tahun (Kontribusi SC Per Th)

$$\text{Kontribusi SC Per Th} = \text{NPP Sarusun} \times \text{SC Per NPP}$$

- d. Kontribusi dana endapan (*sinking fund*) para Pemilik per Bulan (Kontribusi SC per Bln)

$$\text{Kontribusi SC Per Bln} = \frac{\text{Kontribusi SC Per Sarusun}}{12}$$

B. PEDOMAN PENYUSUNAN ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA

1. Anggaran Dasar PPPSRS

ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
(Rumah Susun/Apartemen)

MUKADIMAH

*(Disusun sebagai landasan filosofi, yuridis dan sosiologis di bentuknya
PPPPSRS)*

BAB ...
KETENTUAN UMUM

Pasal ...

Dalam Anggaran Dasar (Rumah Susun/Apartemen) yang dimaksud dengan:

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.
2. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni.
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. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah susun.
5. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. 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.
7. 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.

(Peristilahan atau definisi lainnya dapat ditambahkan selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan)

BAB ...
NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN WAKTU PENDIRIAN

Bagian Kesatu
Nama

Pasal ...

PPPSRS ini diberi nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Rumah Susun/Apartemen) yang disingkat PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) di dalam Anggaran Dasar selanjutnya disebut PPPSRS.

Bagian Kedua
Tempat Kedudukan

Pasal ...

PPPSRS berkedudukan di Tanah Bersama yang beralamat di

Bagian Ketiga
Waktu Pendirian

Pasal ...

PPPSRS didirikan sejak (tanggal...), (Bulan...), (tahun....) berdasarkan keputusan musyawarah dan pada saat Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (Rumah Susun/Apartemen) disahkan dalam musyawarah.

BAB ...
ASAS, TANGUNGJAWAB, TUGAS POKOK, FUNGSI DAN STATUS

Bagian ...
Asas

Pasal ...

PPPSRS berasaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945.

Bagian ...
Tanggungjawab

Pasal ...

Tanggungjawab PPPSRS ini antara lain:

- a. melakukan Pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun;
- b. menciptakan kerukunan antar Anggota 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.

Bagian ...
Tugas Pokok

Pasal ...

Tugas pokok PPPSRS antara lain:

- a. mengesahkan rancangan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b. memilih dan menetapkan ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
- c. menetapkan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus 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.

Bagian ...
Status

Pasal ...

PPPSRS berstatus Badan Hukum sebagaimana Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

BAB ...
KEANGGOTAAN

Bagian ...
Umum

Pasal ...

Keanggotaan PPPSRS adalah:

- a. Para Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun atas (Rumah Susun/Apartemen) wajib menjadi Anggota.
- b. Anggota merupakan perorangan atau Badan Hukum yang memiliki atau menyewa Sarusun.
- c. Keanggotaan perseorangan didaftarkan atas nama Pemilik yang tercantum dalam bukti kepemilikan atau atas nama Penghuni yang tercantum dalam bukti sewa yang mulai berlaku sejak terdaftar dalam daftar Anggota.
- d. Keanggotaan Badan Hukum didaftarkan atas nama salah satu anggota Pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian.

- e. Dalam hal Sarusun dimiliki oleh lebih dari satu orang, para Pemilik harus menentukan satu orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Pengurus untuk didaftarkan dalam daftar Anggota.

Bagian ...
Anggota

Pasal ...

Anggota digolongkan sebagai berikut:

- a. Pemilik yang menghuni yaitu Pemilik yang bertempat tinggal di rumah susun (Rumah Susun/Apartemen) yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikan atas Sarusun;
- b. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun (Rumah Susun/Apartemen) tidak menggunakan hak huniannya yang diperoleh dari hak kepemilikannya atas Sarusun; dan
- c. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang bertempat tinggal di rumah susun (Rumah Susun/Apartemen) yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun.

(pada Rumah Susun fungsi campuran, anggota dapat di kelompokkan berdasarkan masing-masing fungsi)

Bagian ...
Daftar Anggota

Pasal ...

- (1) Pengurus menyusun daftar Anggota dari waktu ke waktu dan harus bersifat terkini sesuai dengan Anggaran Dasar.
- (2) Daftar Anggota merupakan daftar yang memuat Kepala Keluarga/Penangguna Jawab/direktur (Rumah Susun/Apartemen) berikut Anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan yang diperlukan yang di catat dalam buku daftar Anggota.

Pasal ...

- (1) Buku daftar Anggota disimpan dan dikelola oleh pengurus.
- (2) Buku daftar Anggota ini berfungsi sebagai:
 - a. sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama Anggota PPPSRS yang diundang dalam rapat umum;
 - b. sumber data dalam hal alamat surat menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu yang menyangkut dengan anggota PPPSRS; dan
 - c. sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunian serta segala perubahan yang terjadi.

Bagian ...
Berakhirnya Status Keanggotaan

Pasal ...

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

BAB ...
HAK SUARA

Bagian ...
Kedaulatan

Pasal ...
Kedaulatan PPPSRS di tangan Anggota berdasarkan hak suara yang dimilikinya.

Bagian ...
Hak Suara

Pasal ...

- (1) Hak suara Anggota terbagi atas:
 - a. hak suara penghunian yaitu hak suara Anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar Penghuni yaitu hak penetapan Tata Tertib Hunian, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan, setiap Anggota berhak memberikan satu suara.
 - b. hak suara Pengelolaan yaitu hak suara Anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap bagian bersama, Benda Bersama dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan iuran Pengelolaan dan dana endapan, setiap Anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
 - c. hak suara Pemilikan yaitu hak suara Anggota untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dan biaya-biaya atas Sarusun, setiap Anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal Sarusun telah dihuni, hak suara penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dikuasakan oleh Pemilik kepada setiap Penghuni Sarusun.
- (3) Dalam hal Sarusun belum dihuni, setiap nama Pemilik hanya mempunyai satu suara penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a walaupun Pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu Sarusun.
- (4) Perhitungan hak suara NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c bagi Pemilik yang memiliki NPP lebih dari 20 % (dua puluh persen) dari keseluruhan NPP Rumah Susun, hak suara hanya dihitung 20 % (dua puluh persen).

BAB ...
HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Bagian ...
Hak Anggota

Pasal ...

Hak Anggota terdiri atas:

- a. memilih dan dipilih menjadi Pengurus dan Pengawas sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar;
- 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-ketentuan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

- 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.

Bagian ...
Kewajiban Anggota

Pasal ...

Kewajiban Anggota:

- a. mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya yang diputuskan dalam musyawarah;
- b. mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan oleh Pengelola yang berkaitan dengan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang telah disetujui oleh Pengurus;
- c. memenuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang mengatur tentang Rumah Susun;
- d. membayar kewajiban keuangan yang diatur berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar;
- e. memelihara, menjaga, menata, memperbaiki Sarusun dan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
- f. memberitahukan kepada Pengurus 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
- g. berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh PPPSRS.

BAB ...
KEORGANISASIAN

Bagian ...
Struktur Kepengurusan

Paragraf ...
Struktur Kepengurusan PPPSRS Rumah Susun Fungsi Hunian
(jika rumah susun memiliki fungsi hunian)

Pasal ...

- (1) Struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi hunian dalam satu keorganisasian terdiri atas Pengurus dan Pengawas.
- (2) Pengurus 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 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 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) seluruh Pemilik berkedudukan sebagai Pengurus dan/atau Pengawas.

Paragraf ...

Struktur Kepengurusan PPPSRS Rumah Susun Fungsi Campuran
(jika rumah susun memiliki fungsi campuran)

Pasal ...

- (1) Struktur kepengurusan PPPSRS Rumah Susun fungsi campuran 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) dilaksanakan pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (4) Struktur kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya terdiri atas Pengurus.
- (5) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas wakil Pemilik fungsi hunian dan wakil Pemilik fungsi bukan hunian yang bekerja secara kolektif dan berjumlah ganjil.
- (6) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) di usulkan oleh ketua Pengurus sub bagian PPPSRS hunian dan ketua Pengurus sub bagian PPPSRS bukan hunian sebanyak 1 (orang).
- (7) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota yang dipilih secara musyawarah.

Pasal ...

- (1) Struktur kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian terdiri atas Pengurus dan Pengawas.
- (2) Pengurus 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 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) seluruh Pemilik berkedudukan sebagai Pengurus dan/atau Pengawas.

Paragraf ...

Struktur Kepengurusan PPPSRS Bersama

(jika dalam pembentukan PPPSRS menurut ketentuan Peraturan Menteri ini harus dibentuk terlebih dahulu Kepengurusan PPPSRS Bersama)

Pasal ...

- (1) Pengurus PPPSRS bersama 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 kolegal.
- (2) Pengurus PPPSRS bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara;
 - d. anggota bidang Pengawasan pengelolaan; dan
 - e. anggota bidang penghunian.
- (3) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih oleh peserta musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
- (5) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (6) Karyawan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan kuasa secara tertulis dan surat pengangkatan karyawan tetap.

Bagian ...
Persyaratan Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Pengurus dan Pengawas pada Rumah Susun fungsi hunian 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;
 - e. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
 - f. tidak dalam status sebagai Pengurus dan Pengawas di Rumah Susun lain; dan
 - g. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan Pengawas lainnya.
- (2) Pengurus dan Pengawas pada Rumah Susun fungsi campuran 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 dan Pengawas di Rumah Susun lain;
 - h. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan Pengawas lainnya.

Bagian ...
Pemilihan Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan untuk memiliki ketua Pengurus dan ketua Pengawas.
- (2) Tahapan pemilihan ketua Pengurus dan ketua Pengawas terdiri dari:
 - a. pengumuman dan pendaftaran calon ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
 - b. verifikasi administratif calon ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
 - c. penetapan calon ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
 - d. pemaparan visi dan misi calon ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
 - e. pemilihan ketua Pengurus dan ketua Pengawas; dan

- f. penetapan ketua Pengurus dan ketua Pengawas terpilih.
- (3) Pengumuman dan pendaftaran calon ketua Pengurus dan calon ketua Pengawas, dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender.
- (4) Verifikasi administratif calon ketua Pengurus dan calon ketua Pengawas dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kalender terhadap kesesuaian dokumen persyaratan dengan syarat Pengurus atau syarat Pengawas berdasarkan hasil konsultasi dengan Instansi Teknis.
- (5) Penetapan calon ketua Pengurus dan calon ketua Pengawas dilakukan dalam musyawarah berdasarkan hasil verifikasi administratif.
- (6) Pemaparan visi dan misi calon ketua Pengurus dan calon ketua Pengawas dilakukan dalam musyawarah.
- (7) Pemilihan ketua Pengurus dan ketua Pengawas dilakukan secara tertutup dengan kertas suara dan di hitung secara terbuka dalam musyawarah.

Bagian ...

Kewenangan Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Kewenangan Pengurus terdiri atas:
 - a. melakukan evaluasi terhadap kinerja Pengelola;
 - b. memberikan teguran dan peringatan kepada Pengelola;
 - c. memberikan teguran, peringatan, dan tindakan kepada Anggota yang melanggar anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta tata tertib hunian;
 - d. mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan yang diwakili oleh ketua;
 - e. mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga;
 - f. menandatangani perjanjian kerja sama pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;
 - g. menandatangani perjanjian kerja sama pengelolaan dengan Pengelola;
 - h. menunjuk auditor keuangan untuk mengaudit laporan keuangan tahunan; dan
 - i. membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum.
- (2) Kewenangan Pengawas terdiri atas:
 - a. memberikan masukan, pertimbangan dan teguran kepada Pengurus;
 - b. memutuskan pemberian sanksi organisasi untuk dipertanggungjawabkan dalam musyawarah; dan
 - c. mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga.

Bagian ...

Tugas Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Pengurus memiliki tugas untuk:
 - a. melaksanakan keputusan yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
 - b. menyusun dan melaksanakan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus 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 dalam musyawarah;
 - k. menyampaikan laporan keuangan triwulan kepada Pemilik;
 - l. menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik kepada Anggota 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) Pengawas memiliki tugas untuk:
- a. melaksanakan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pengurus;
 - b. melaksanakan Pengawasan terhadap kepatuhan Pengurus dan Anggota 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 dalam musyawarah.

Bagian ...

Masa Jabatan Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Pengurus dan Pengawas memiliki masa jabatan 3 (tiga) tahun dihitung sejak terpilih dan di tetapkan dalam musyawarah.
- (2) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan untuk jabatan yang sama.
- (3) Untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhir masa jabatan pengurus dan Pengawas PPPSRS harus memberitahukan secara tertulis kepada anggota PPPSRS, dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan dalam Musyawarah.

Pasal ...

- (1) Paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa jabatan ketua pengurus harus membentuk panitia musyawarah.
- (2) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 2 (dua) orang anggota.

- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas menyelenggarakan Musyawarah dengan agenda pergantian Pengurus dan pengawas.
- (4) Dalam hal ketua pengurus tidak membentuk panitia musyawarah dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa Kepengurusan, perwakilan Pemilik mengajukan permohonan secara tertulis kepada ketua pengurus untuk segera dibentuk panitia musyawarah.
- (5) Pengurus dan/atau Pengawas harus menentukan waktu untuk segera menyelenggarakan Musyawarah dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan.
- (6) Apabila Pengurus dan/atau Pengawas tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri Musyawarah atas biaya PPPSRS.

Bagian ...

Pemberhentian dan Penggantian Pengurus dan Pengawas

Pasal ...

- (1) Pengurus dan Pengawas diberhentikan dalam masa jabatannya apabila:
 - a. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - b. menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan di bawah pengampuan;
 - c. melakukan tindakan indisipliner; dan/atau
 - d. terbukti tidak lagi memenuhi syarat sebagai Pengurus dan Pengawas.
- (2) Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b antara lain adalah:
 - a. tidak melaksanakan tugas sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar;
 - b. tidak menyelenggarakan musyawarah sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar;
 - c. menyimpan dana PPPSRS atas nama rekening pribadi;
 - d. tidak hadir dalam musyawarah atau rapat tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
- (3) Pengurus dan Pengawas berhenti dari masa jabatannya apabila:
 - a. telah berakhirnya periode kepengurusan;
 - b. sakit jasmani atau rohani secara terus-menerus yang dibuktikan dengan surat keterangan dokter;
 - c. Pengurus dan/atau Pengawas mengundurkan diri atas permintaan sendiri; dan/atau
 - d. meninggal dunia;
- (4) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) untuk jabatan ketua Pengurus dan/atau ketua Pengawas dilakukan melalui Musyawarah.
- (5) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan musyawarah yang diselenggarakan untuk pemilihan Pengurus dilakukan dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar.
- (6) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) untuk jabatan selain ketua Pengurus atau ketua Pengawas dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau Rapat Pengawas dan dituangkan dalam Berita Acara keputusan Rapat Pengurus atau Rapat Pengawas.

(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang mekanis, kelembagaan dan forum pemberian saksi atas tindakan indisipliner)

BAB ... PENGELOLA

Bagian ... Penunjukan dan Pembentukan Pengelola

Pasal ...

- (1) PPPSRS dapat menunjuk Pengelola yang berupa Badan Hukum atau membentuk Pengelola yang berupa Badan Hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari PPPSRS.
- (2) Persyaratan Pengelola:
 - a. berbadan hukum;
 - b. mendaftarkan dan mendapatkan perizinan berusaha dari Bupati/Walikota dan khusus untuk Provinsi DKI Jakarta dari Gubernur;
 - c. memiliki kompetensi manajerial Pengelolaan Rumah Susun Milik;
 - d. mempunyai tenaga ahli/personel dengan kompetensi teknis bangunan;
 - e. sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas Pengelolaan yang baik dan profesional;
 - f. mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
 - g. persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat Pengurus.
- (3) Penunjukan Pengelola harus dilakukan dengan proses seleksi yang dilakukan secara terbuka dan transparan.
- (4) Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu dengan Pengurus atas nama PPPSRS.

Pasal ...

- (1) Pengelola bertanggung jawab kepada Pengurus dalam pelaksanaan Pengelolaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- (2) Dalam menunjuk Pengelola, Pengurus membentuk panitia seleksi yang terdiri paling sedikit 3 (tiga) orang Pemilik.
- (3) Panitia seleksi sebagaimana berkewajiban sekurang-kurangnya sebagai berikut:
 - a. menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
 - b. mengumumkan secara luas;
 - c. menilai proposal yang diajukan; dan
 - d. menetapkan usulan Pengelola yang ditunjuk.

(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang mekanis kerja panitia seleksi)

Bagian ... Tugas dan Kewenangan Pengelola

Pasal ...

- (1) Tugas Pengelola :
 - 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 untuk di sampaikan dalam musyawarah;
 - m. menyerahkan laporan keuangan triwulan kepada Pengurus dan Pengawas serta disampaikan kepada Pemilik;
 - n. menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada Pengurus;
 - o. menyerahkan laporan kegiatan pengelolaan triwulan kepada Pengurus dan Pengawas;
 - 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 dalam diperlukan.
- (2) Pengelola memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum yang berkaitan dengan kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Bagian Ketiga
Hak dan Kewajiban Pengelola

Pasal ...

- (1) Hak Pengelola:
- a. menerima sejumlah biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dari PPPSRS;
 - b. melaporkan permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik kepada Pengurus; dan
 - c. menyampaikan saran pemecahan permasalahan Pengelolaan kepada Pengurus.
- (2) Kewajiban Pengelola:
- a. melaksanakan Pengelolaan Rumah Susun Milik sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus;
 - b. melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota; dan
 - c. menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus minimal sekali dalam 3 (tiga) bulan.
- (3) Larangan Pengelola:

- a. memutus utilitas dasar meliputi penyediaan air bersih, penyediaan aliran listrik, pembatasan akses pada Bagian Bersama Benda Bersama dan Tanah Bersama kecuali atas persetujuan Pengurus; dan
- b. melakukan tindakan atau perbuatan yang dapat mengganggu keamanan dan keselamatan.

BAB ...
MUSYAWARAH DAN RAPAT

Bagian ...
Musyawarah

Paragraf ...
Umum

Pasal ...

- (1) Musyawarah merupakan forum tertinggi untuk:
 - a. mengesahkan rancangan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - b. memilih dan menetapkan ketua Pengurus dan ketua Pengawas;
 - c. menetapkan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus 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 masa bakti jabatan kepengurusan;
 - k. menyetujui laporan pengelolaan tahunan;
 - l. menyetujui laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
 - m. mengambil keputusan untuk membentuk atau menunjuk Pengelola;
 - n. memilih dan menetapkan Pengelola;
 - o. mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat; dan
 - p. mengesahkan tata tertib hunian.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Musyawarah Umum Anggota;
 - b. Musyawarah Umum Tahunan Anggota; dan
 - c. Musyawarah Umum Luar Biasa.

Paragraf ...
Peserta Musyawarah

Pasal ...

- (1) Peserta Musyawarah terdiri dari seluruh Anggota yang berbentuk perseorangan atau Badan Hukum yang ditentukan berdasarkan bentuk agenda yang dibahas.
- (2) Dalam hal Anggota merupakan perseorangan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat hadir sendiri dapat diwakilkan kepada perseorangan sebagai Wakil Anggota.
- (3) Wakil Anggota dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah.
- (4) Pemilik Badan Hukum dapat menunjuk salah satu Pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian Badan Hukum atau perubahannya untuk menghadiri Musyawarah.
- (5) Dalam hal Pengurus yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dapat hadir sendiri, dapat diwakilkan kepada karyawan tetap dengan surat kuasa yang dibuktikan dengan surat pengangkatan sebagai karyawan tetap.
- (6) Wakil Anggota sebagaimana pada ayat (3) dan ayat (6) hanya berhak memberikan hak suara yang dimiliki Pemilik yang diwakilkan namun tidak memiliki hak untuk dipilih.

Paragraf ...
Musyawarah Umum Anggota

Pasal ...

- (1) Musyawarah Umum Anggota harus diadakan tiga tahun sekali, selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah berakhirnya masa kepengurusan.
- (2) Dalam Musyawarah Umum Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Pengurus dan Pengawas memberikan laporan masa bakti jabatan;
 - b. pemilihan dan penetapan ketua Pengurus dan ketua Pengawas; dan
 - c. membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Musyawarah Umum Anggota sesuai dengan Anggaran Dasar.
- (3) Musyawarah Umum Anggota yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, dapat mengambil keputusan yang sah.

Paragraf ...
Musyawarah Umum Tahunan Anggota

Pasal ...

- (1) Musyawarah Umum Tahunan Anggota harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke 4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku PPPSRS.
- (2) Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengurus menyampaikan:
 - a. laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
 - b. laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
 - c. capaian program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus selama 1 (satu) tahun sebelumnya; dan
 - d. program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus selama 1 (satu) tahun berikutnya.
- (3) Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengawas menyampaikan laporan kegiatan Pengawasan tahunan,

- (4) Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menetapkan:
 - a. besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
 - b. rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan; dan
 - c. hal-hal lain yang diajukan dalam musyawarah sesuai dengan anggaran dasar.
- (5) Musyawarah Umum Tahunan Anggota yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, dapat mengambil keputusan yang sah.

Paragraf ...

Musyawarah Umum Luas Biasa

Pasal ...

- (1) Musyawarah Umum Luar Biasa diadakan jika dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota yang lebih dari 50 % jumlah NPP seluruh Anggota dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat akan diadakan serta pokok pembahasan.
- (2) Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan Musyawarah Umum Luar Biasa dan memberitahukan kepada seluruh Anggota mengenai akan diadakannya Musyawarah Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota.
- (3) Apabila Pengurus tidak mengundang Musyawarah Umum Luar Biasa dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri Musyawarah Umum Luar Biasa atas biaya PPPSRS dengan memperhatikan Anggaran Dasar.
- (4) Musyawarah Umum Luar Biasa dipimpin oleh Ketua Rapat yang dipilih dari peserta yang hadir.
- (5) Apabila semua persyaratan dalam Anggaran Dasar berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara telah dipenuhi segala keputusan dalam Musyawarah Umum Luar Biasa tersebut sah dan mengikat.

Paragraf ...

Waktu dan Tempat

Pasal ...

- (1) Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar, setiap Musyawarah harus diadakan di lokasi (Rumah Susun/Apartemen) pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.
- (2) Dalam hal di (Rumah Susun/Apartemen) tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, rapat dapat diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di tempat lain dalam wilayah yang sama dengan wilayah Kota yang berdekatan dengan (Rumah Susun/Apartemen) dengan tetap mempertimbangkan waktu yang memungkinkan para Anggota dapat hadir.
- (3) Undangan untuk Musyawarah harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang Musyawarah dan disampaikan kepada para Anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum Musyawarah diselenggarakan.
- (4) Undangan Musyawarah harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara Musyawarah.

- (5) Musyawarah dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam agenda sepanjang semua yang hadir menyetujuinya.
- (6) Usulan tambahan dari para Anggota harus dimasukkan dalam acara Musyawarah jika usul telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota yang mewakili sekurang-kurangnya 1/2 (setengah) dari jumlah seluruh Anggota dan telah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal Musyawarah.

Paragraf ...
Pimpinan Musyawarah

Pasal ...

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam Anggaran Dasar, Musyawarah dipimpin oleh Ketua Pengurus.
- (2) Berita Acara Musyawarah harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris atau Pimpinan Rapat.
- (3) Dalam hal Berita Acara Musyawarah dibuat oleh Notaris, tandatangan tidak disyaratkan.
- (4) Berita Acara Musyawarah merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan yang ditetapkan.

Bagian ...
Rapat

Paragraf ...
Umum

Pasal ...

Rapat terdiri atas:

- d. Rapat Pengurus;
- e. Rapat Pengawas;
- f. Rapat gabungan; dan
- g. Rapat Anggota.

Paragraf ...
Rapat Pengurus

Pasal ...

- (1) Rapat Pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu.
- (2) Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.
- (3) Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (4) Rapat Pengurus diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di lokasi yang berdekatan dengan (Rumah Susun/Apartemen).
- (5) Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua, dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris tidak hadir atau berhalangan dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.
- (6) Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.

- (7) Rapat Pengurus sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengurus.
- (8) Pengambilan keputusan Rapat Pengurus dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
- (9) Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (10) Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris.
- (11) Pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus, asalkan setiap Pengurus telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut.
- (12) Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus.

Paragraf ...
Rapat Pengawas

Pasal ...

- (1) Rapat Pengawas diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh Pengawas apabila dipandang perlu.
- (2) Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.
- (3) Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (4) Rapat Pengawas diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di lokasi yang berdekatan dengan (Rumah Susun/Apartemen).
- (5) Rapat Pengawas dipimpin oleh Ketua, dalam Ketua tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris tidak hadir atau berhalangan dapat dipimpin oleh salah seorang Pengawas yang ditunjuk oleh Rapat Pengawas.
- (6) Rapat Pengawas berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan kegiatan Pengawasan terhadap Program Kerja Pengurus serta merencanakan kegiatan Pengawasan terhadap Program Kerja berikutnya.
- (7) Rapat Pengawas sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengawas.
- (8) Rapat Pengawas dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
- (9) Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (10) Berita Acara Rapat Pengawas dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris.
- (11) Pengawas dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengawas, asalkan setiap Pengawas telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengawas dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut.
- (12) Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengawas.

Paragraf ...
Rapat Gabungan

Pasal ...

- (1) Pengawas bersama-sama Pengurus wajib mengadakan Rapat gabungan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
- (2) Undangan untuk menghadiri Rapat Gabungan harus dilakukan oleh Pengurus secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus dan Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.
- (3) Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (4) Rapat Gabungan diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di lokasi yang berdekatan dengan (Rumah Susun/Apartemen).
- (5) Rapat Gabungan dapat mengambil keputusan apabila dihadiri oleh lebih 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pengurus dan Pengawas.
- (6) Rapat Gabungan dilakukan untuk membahas berbagai permasalahan Pengelolaan dan tidak dilakukan untuk memutus hal-hal yang bersifat kepengurusan PPPSRS.
- (7) Dalam Rapat Gabungan dimaksud, Ketua Pengurus berperan sebagai Pimpinan Rapat.
- (8) Dalam hal Ketua Pengurus berhalangan, maka yang bersangkutan dapat menunjuk anggota Pengurus lainnya sebagai orang yang mewakilinya.
- (9) Rapat Gabungan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
- (10) Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (11) Keputusan Rapat Gabungan antara Pengawas dan Pengurus merupakan keputusan yang mengikat bagi semua Pengurus dan Pengawas.

Paragraf ...
Rapat Anggota

Pasal ...

- (1) Rapat Anggota diadakan sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu.
- (2) Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum rapat diadakan. undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (3) Rapat Anggota diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di lokasi yang berdekatan dengan (Rumah Susun/Apartemen).
- (4) Pada Rapat Anggota tidak terdapat dan ditentukan kuorum kehadiran Anggota.
- (5) Rapat Anggota dipimpin oleh Ketua dan dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris tidak hadir atau berhalangan dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Anggota.
- (6) Rapat Anggota dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
- (7) Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (8) Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris.

BAB ...
KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal ...

- (1) Putusan musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP para Peserta Musyawarah.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Peserta Musyawarah 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 Peserta Musyawarah 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) Peserta Musyawarah 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 Peserta Musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

BAB ...
KEUANGAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal ...

Keuangan PPPSRS diperoleh dari:

- a. biaya Pengelolaan yang berasal dari iuran pengelolaan lingkungan;
- b. dana endapan (*sinking fund*); dan
- c. hasil dari pemanfaatan terhadap Bagian bersama, Benda Bersama dan Tanah bersama.

Paragraf ...
Biaya Pengelolaan

Pasal ...

- (1) Biaya Pengelolaan diperoleh dari Iuran Pengelolaan Lingkungan yang ditagihkan kepada Pemilik.
- (2) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan rencana biaya pendapatan pertahun dikurang dengan rencana belanja pertahun yang di tuangkan dalam rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan.
- (3) Besarnya biaya belanja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan
- (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-segi transparansi dan keadilan
- (6) Dalam hal terdapat kelebihan biaya Pengelolaan yang bersumber dari Iuran Pengelolaan Anggota, maka kelebihan tersebut dimasukkan sebagai dana endapan (*Sinking Fund*).

Paragraf ...

Dana Endapan (*Sinking Fund*)

Pasal ...

- (1) Dana endapan (*sinking fund*) merupakan dana yang dikumpulkan untuk memenuhi pengeluaran jangka panjang di masa depan dan hanya dapat digunakan untuk pembiayaan yang bersifat khusus dan membutuhkan biaya yang cukup besar antara lain:
 - a. perbaikan-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-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-fasilitas baru, maupun pembangunan kembali.
- (2) Rencana pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh Pengelola paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum pelaksanaan musyawarah untuk mendapatkan persetujuan Pengurus dan ditetapkan dalam musyawarah.
- (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) di hitung 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 di maksud 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) PPPSRS dalam jangka waktu setelah 5 (lima) tahun dapat mempertimbangkan untuk melakukan evaluasi kebutuhan perencanaan dana endapan (*sinking fund*).
- (7) Dalam hal menyusun kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat menggunakan unsur profesional.
- (8) Penetapan besarnya kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana termaksud pada ayat (3) ditetapkan dalam musyawarah dengan memperhatikan segi-segi transparansi dan keadilan.
- (9) Kontribusi dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditempatkan pada rekening bank yang terpisah dari rekening pengelolaan.
- (10) Penggunaan dana endapan (*sinking fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diputuskan dalam musyawarah.

Paragraf ...

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

Pasal ...

- (1) Pendapatan yang di peroleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama antara lain 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis untuk waktu tertentu antara Pengurus PPPSRS dengan orang perseorangan, sekelompok orang atau Badan Hukum.
- (3) Penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikelola secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab seta dilaporkan dalam musyawarah.
- (4) Pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dimanfaatkan untuk kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Bagian ...

Kewajiban Keuangan Anggota

Pasal ...

- (1) Membayar iuran pengelolaan lingkungan dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) yang telah disetujui dalam Musyawarah.
- (2) Membayar tagihan pemakaian listrik, air dan Telepon atas Sarusun yang besaran tagihannya dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (3) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun ditanggung dan dibayar oleh Pemilik.
- (4) Membayar premi asuransi bangunan gedung, asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang ditetapkan dalam Musyawarah.

Bagian ...

Rekening Bank dan Penyimpanan Dana

Pasal ...

- (1) PPPSRS diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank nasional di kota PPPSRS berdomisili atas nama PPPSRS yang ditentukan oleh Pengurus dan seluruh penerimaan keuangan PPPSRS disimpan dalam rekening tersebut.
- (2) Penandatanganan warkat Bank atau surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari Ketua dan Sekretaris atau Bendahara.
- (3) Semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening PPPSRS, kecuali kas kecil untuk biaya operasional.
- (4) Dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi Pengurus.

Bagian ...
Penggunaan Dana

Pasal ...

Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan yang telah disahkan dalam Musyawarah.

Bagian ...
Pembukuan, Tahun Buku dan Laporan Keuangan

Pasal ...

- (1) Semua pemasukan dan pengeluaran PPPSRS harus dibukukan secara tertib berdasarkan standar akuntansi dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik untuk laporkan kepada Anggota.
- (2) Tahun buku PPPSRS dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama.
- (3) Setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku laporan keuangan PPPSRS harus ditutup, buku laporan keuangan PPPSRS ditutup untuk pertama kalinya pada tahun penyerahan kunci pertama kali.

Pasal ...

- (1) Setiap Anggota berhak untuk melihat laporan keuangan triwulan dan laporan keuangan tahunan PPPSRS melalui sistem informasi yang dapat diakses oleh Anggota secara online.
- (2) Dalam hal Laporan Keuangan triwulan dan Laporan keuangan tahunan PPPSRS belum dapat diakses oleh Anggota secara online sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengurus wajib menyampaikan Laporan Keuangan kepada Anggota.
- (3) Apabila Pengurus tidak menyampaikan Laporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Anggota dapat meminta secara tertulis kepada Pengurus dan Pengurus wajib menjawab secara tertulis paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat permintaan Anggota.

Bagian ...
Penyusunan Anggaran

Pasal ...

- (1) Paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum Musyawarah, Pengurus bersama-sama dengan Pengelola harus mempersiapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan untuk tahun berikutnya dan mengajukannya pada Musyawarah untuk mendapatkan penetapan.
- (2) Bila periode anggaran telah habis dan Musyawarah belum diselenggarakan, Pengurus dapat membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya.
- (3) 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

BAB ... HARTA KEKAYAAN

Harta kekayaan PPPSRS dapat berupa berbagai bentuk aset, baik berwujud seperti tanah, bangunan, kendaraan, dan peralatan kantor maupun tak berwujud.

(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang rincian harta kekayaan PPPSRS)

BAB ... MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal ...

- (1) Dalam hal terjadi sengketa internal antar Anggota yang berkenaan dengan pengelolaan dan penghunian rumah susun Pengurus berwenang menyelesaikan sengketa melalui mekanisme secara musyawarah dan mufakat yang diatur dalam anggaran dasar.
- (2) Penyelesaian sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan tertulis dari Anggota yang menjelaskan permasalahan pengelolaan dan penghunian yang dilaporkan.
- (3) Keputusan Pengurus terkait sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat bagi para Anggota.
- (4) Dalam hal terjadi sengketa internal berkenaan dengan kepengurusan, PPPSRS berwenang menyelesaikan sengketa melalui mekanisme secara musyawarah dan mufakat yang diatur dalam anggaran dasar.
- (5) Penyelesaian sengketa internal sebagaimana disebutkan dalam ayat (4) dilaksanakan dalam rapat gabungan yang berfungsi sebagai forum penyelesaian sengketa internal.
- (6) Dalam hal penyelesaian sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak tercapai, PPPSRS dan/atau pihak yang bersengketa dapat mengajukan Permohonan Mediasi yang difasilitasi oleh Instansi Teknis membidangi urusan perumahan.
- (7) Dalam hal penyelesaian Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, para pihak yang bersengketa dapat penyelesaian sengketa internal PPPSRS melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau pengadilan.

(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang mekanis, kelembagaan dan forum pemberian penyelesaian sengketa)

BAB ... PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal ...

- (1) Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar Tangga PPPSRS termasuk juga merubah nama PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) dapat terjadi melalui musyawarah yang dihadiri langsung oleh Pemilik paling sedikit 2/3 (dua pertiga) jumlah NPP para Pemilik.
- (2) Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar Tangga yang dilakukan di dalam musyawarah dinyatakan sah apabila diputuskan paling sedikit 2/3 (dua pertiga) jumlah NPP dari para Pemilik yang hadir dalam musyawarah.
- (3) Jika Rapat yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak dan Pengurus dapat menyelenggarakan rapat berikutnya.

- (4) Dalam hal perubahan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Persyaratan sebagaimana diatur pada ayat (2) dan ayat (3) dikecualikan.

BAB ... PEMBUBARAN

Pasal ...

- (1) PPPSRS tidak dapat dibubarkan oleh Anggota dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika hak milik atas Sarusun dinyatakan telah berakhir karena :
 - a. hak atas Tanah Bersama hapus;
 - b. hak atas Tanah Bersama tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui lagi;
 - c. Tanah Bersama lenyap; dan/atau
 - d. bangunan Rumah Susun tidak ada lagi.
- (2) Dalam hal PPPSRS bubar karena salah satu sebab sebagaimana dimaksud ayat (1) harus diselenggarakan musyawarah untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa aset/harta kekayaan PPPSRS maupun kewajiban-kewajiban yang ada serta merumuskan langkah-langkah selanjutnya dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB ... KETENTUAN PERALIHAN

Pasal ...

Dalam hal SHM Sarusun atau SKBG Sarusun belum diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan, maka untuk kepentingan pendaftaran keanggotaan PPPSRS, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan.

(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang sesuai dengan kebutuhan untuk mengisi kekosongan pengaturan yang mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara)

BAB ... KETENTUAN PENUTUP

Pasal ...

- (1) Dengan disahkannya Anggaran Dasar ini, setiap Anggota dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh musyawarah.
- (2) Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga yang diputuskan oleh musyawarah.
- (3) Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga dan jika di antara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.
- (4) Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

Ditetapkan dan disahkan di ... dalam musyawarah

Pada (tanggal....), (Bulan...), (tahun....)

PPPSRS PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
(RUMAH SUSUN/APARTEMEN)

KETUA,

SEKRETARIS,

.....

.....

2. Anggaran Rumah Tangga PPPSRS

Berbeda dengan Angkatan Dasar yang harus di tuangkan dalam akta Notaris, untuk Anggaran Rumah Tangga tidak di dibuat dalam akta Notaris. Anggaran Rumah Tangga ini berlaku bagi semua Pemilik dan Penghuni. Semua Anggota harus mematuhi Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan dalam Musyawarah untuk memastikan ketertiban, keamanan, dan kenyamanan bersama. PPPSRS bertanggung jawab untuk mengawasi dan menegakkan Anggaran Rumah Tangga guna menjaga lingkungan tempat tinggal yang kondusif. Anggaran Rumah Tangga memuat uraian tentang:

- a. Pelaksanaan pokok-pokok pendirian dan keorganisasian PPPSRS menguraikan tentang:
 - 1) tugas pokok dan tanggungjawab PPPSRS;
 - 2) tugas umum Anggota;
 - 3) administrasi Anggota; dan
 - 4) tugas dan tanggungjawab Pengelola.
- b. pelaksanaan prinsip-prinsip Pengelolaan Rumah Susun Milik mencakup organisasi dan tata laksana menguraikan paling sedikit tentang:
 - 1) kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan antara lain meliputi:
 - a. manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - b. fungsi, tanggung jawab dan kewajiban antara lain: manajer bangunan (*building manager*), kepala departemen teknik (*chief engineering*), kepala departemen tata grha (*chief house keeping*), kepala departemen administrasi & keuangan, dan layanan pelanggan (*chief finance & administration dan chief customer care*).
 - c. nisbah sumber daya manusia yang dibutuhkan;
 - d. lingkup pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
 - e. prosedur dan metode pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan periodik bangunan gedung;
 - f. program kerja pemeliharaan dan perawatan bangunan antara lain pembersihan harian, pembersihan pada waktu jam kerja, pembersihan di luar jam kerja, pembersihan mingguan, pembersihan bulanan dan pembersihan tiga bulanan; dan
 - g. tata tertib dan larangan-larangan yang terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan beda bersama dan bagian bersama;
 - 2) mekanisme pelunasan dan denda dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) menguraikan paling sedikit tentang:
 - a. prosedur pemberian sanksi.
 - b. Bentuk sanksi sesuai dengan apa yang telah diputuskan dalam musyawarah.
 - c. kewenangan pengurus dalam pemberian sanksi dan upaya hukum yang dapat dilakukan.

- c. penjabaran tata tertib penghunian rumah susun
(dapat dirumuskan lebih lanjut tentang penjabaran tata tertib penghunian sesuai dengan kebutuhan)
- 1) Keamanan dan Akses antara lain meliputi:
 - a) Penghuni wajib menggunakan kartu akses atau sistem keamanan yang disediakan untuk memasuki area properti.
 - b) Semua tamu harus mendaftar dengan petugas keamanan sebelum memasuki area untuk memastikan kontrol akses yang ketat.
 - c) Dilarang membawa bahan berbahaya, senjata api, atau bahan mudah terbakar ke dalam bangunan demi menjaga keamanan Penghuni.
 - d) PPPSRS berhak untuk memasang sistem pengawasan seperti CCTV guna meningkatkan keamanan di area publik.
 - e) Penghuni harus segera melaporkan kejadian mencurigakan atau insiden keamanan kepada pihak Pengelola.
 - 2) Penyewaan Sarusun antara lain meliputi:
 - a) Pemilik Sarusun harus memberitahukan PPPSRS tentang informasi penyewa dalam waktu hari setelah penyewaan dimulai, termasuk identitas penyewa dan durasi kontrak.
 - b) Setiap unit hanya boleh dihuni oleh jumlah maksimum Penghuni yang ditentukan oleh PPPSRS berdasarkan kapasitas unit.
 - c) Penyewaan jangka pendek dilarang kecuali mendapat persetujuan tertulis dari PPPSRS.
 - d) Pemilik bertanggung jawab atas tindakan penyewa mereka dan harus memastikan kepatuhan terhadap Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian.
 - 3) Kebersihan dan Ketertiban Hidup antara lain meliputi:
 - a) Sampah harus dibuang di lokasi yang ditentukan dan tidak boleh dibuang sembarangan atau dari jendela/balkon.
 - b) Kebisingan yang berlebihan tidak diperbolehkan setelah pukul untuk menjaga kenyamanan Penghuni lainnya.
 - c) Hewan peliharaan *dilarang/hanya diperbolehkan* jika tidak mengganggu Penghuni lain, dan Pemilik bertanggung jawab atas kebersihan serta perilaku hewan mereka.
 - d) Dilarang menjemur pakaian atau barang pribadi di balkon atau area umum yang dapat mengganggu estetika lingkungan.
 - e) Setiap Penghuni wajib menjaga kebersihan unit masing-masing dan area umum agar tetap bersih dan nyaman.
 - 4) Penggunaan Fasilitas antara lain meliputi:
 - a) Penghuni harus melakukan pemesanan lebih awal untuk menggunakan fasilitas bersama seperti aula serbaguna.
 - b) Jam operasional fasilitas ditetapkan oleh PPPSRS dan harus dipatuhi oleh semua Penghuni.
 - c) Kolam renang hanya boleh digunakan dengan pakaian renang yang sesuai, dan anak-anak harus diawasi oleh orang dewasa.

- d) Dilarang membawa makanan dan minuman ke area kolam renang untuk menjaga kebersihan.
 - e) Pelanggaran terhadap aturan penggunaan fasilitas dapat mengakibatkan larangan penggunaan sementara atau permanen.
- 5) Tempat Parkir antara lain meliputi:
- a) Setiap unit hanya boleh menggunakan tempat parkir yang telah dialokasikan dan tidak boleh menggunakan area milik unit lain.
 - b) Tamu hanya boleh menggunakan tempat parkir tamu dalam waktu yang ditentukan oleh PPPSRS.
 - c) Dilarang parkir di jalur darurat, area pemadam kebakaran, atau area yang dapat menghambat lalu lintas.
 - d) Kendaraan yang diparkir sembarangan dapat dikenakan denda atau diderek atas biaya pemilik.
- 6) Renovasi Unit antara lain meliputi:
- a) Pemilik harus mendapatkan persetujuan tertulis dari PPPSRS sebelum melakukan perubahan besar atau renovasi pada unit mereka.
 - b) Pekerjaan renovasi hanya diperbolehkan dari pukul ... hingga pada hari kerja untuk menghindari gangguan bagi Penghuni lain.
 - c) Segala perubahan eksterior unit seperti warna cat, desain balkon, atau struktur luar dilarang tanpa izin tertulis dari PPPSRS.
 - d) Pemilik unit bertanggung jawab atas kebersihan dan pembuangan material bangunan selama proses renovasi berlangsung.
- 7) Penegakan dan Sanksi antara lain meliputi:
- a) PPPSRS berhak mengeluarkan peringatan tertulis jika Pemilik atau Penghuni melanggar anggaran rumah tangga dan tata tertib hunian.
 - b) Jika pelanggaran berulang terjadi, denda dapat dikenakan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh PPPSRS.
 - c) PPPSRS dapat melarang Penghuni menggunakan fasilitas jika mereka gagal membayar iuran pemeliharaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
 - d) Jika pelanggaran terus terjadi, PPPSRS dapat membawa kasus melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau pengadilan untuk tindakan hukum lebih lanjut.
 - e) Semua Penghuni dan Pemilik bertanggung jawab untuk melaporkan pelanggaran aturan kepada PPPSRS untuk tindakan lebih lanjut.

Ketentuan teknis tentang tamu Penghuni, *delivery order*, keamanan anak-anak, binatang peliharaan, ketertiban pesta/acara, bahan-bahan berbahaya, pengendalian kebisingan dan bau, tingkah laku, masak memasak, mengeluarkan/memasukkan barang, penyimpanan barang, narkoba, mabuk dan judi, dan pemberian sumbangan diatur dalam tata tertib hunian yang terpisah dengan anggaran rumah tangga ini.

C. BENTUK DOKUMEN DAN TATA CARA PERSIAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS

1. Undangan Sosialisasi Kepada Pemilik dan/atau Penghuni

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

..., (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun...)

Nomor :

Perihal : Undangan Sosialisasi Pembentukan PPPSRS

Kepada Yth:

Bapak/Ibu Para Pemilik dan/atau Penghuni

(Rumah Susun/Apartemen)

Di

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Sehubungan dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) (Rumah Susun/Apartemen), salah satu tahapan persiapan berdasarkan Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pelaku Pembangunan menyelenggarakan *Sosialisasi kepenghunan kepada para Pemilik dan Penghuni*.

Atas dasar itu, kami selaku Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen) mengundang Bapak/Ibu untuk dapat menghadiri acara Sosialisasi Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : ...,

Pukul : WIB s/d selesai

Agenda : Sosialisasi Pembentukan PPPSRS

Tempat :

Besar harapan kami Bapak/Ibu para Pemilik dan/atau Penghuni (Rumah Susun/Apartemen) dapat mengikuti jalannya acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami

Pelaku Pembangunan

...

Tembusan:

1. Direktur Jenderal Kawasan Permukiman, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Kepala Instansi Teknis; dan
3. Arsip

2. Undangan Sosialisasi Kepada Kementerian, Instansi Teknis dan Unsur Profesional

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

...., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor :

Perihal : Undangan Sosialisasi Pembentukan PPPSRS

Kepada Yth:

Bapak/Ibu ...

1. Direktur Jenderal Kawasan Permukiman, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman;

2. Kepala Instansi Teknis...; dan

3.

Di tempat

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Kami selaku Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen) mengundang Bapak/Ibu untuk dapat menyampaikan materi Sosialisasi Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : ...,

Pukul : WIB s/d selesai

Agenda : Sosialisasi Pembentukan PPPSRS

Tempat :

Kegiatan tersebut merupakan bagian dari tahapan persiapan pembentukan PPPSRS, sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Besar harapan kami Bapak/Ibu dapat hadir pada acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami
Pelaku Pembangunan

...

Tembusan:

Arsip

3. Daftar Hadir Sosialisasi

Daftar Hadir Peserta Sosialisasi (Rumah Susun/Apartemen)

Hari/Tanggal : ...,
Pukul : WIB s/d selesai
Agenda : Sosialisasi Pembentukan PPPSRS
Tempat :

| No | Nama | No Unit | Status | Nomor Bukti Kepemilikan/Penghunian | Tandatangan |
|-----|------|---------|--------|------------------------------------|-------------|
| 1. | | | | | |
| 2. | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. | dst | | | | |

Status : (1) Pemilik; (2) Penghuni
Bukti Kepemilikan : (1) PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan; (2) AJB; (3) SHM Sarusun; (4) SKBG Sarusun.
Bukti Kepenghunian : (1) Surat Perjanjian Sewa; (2) Surat Perjajian Sewa Beli; (3) Surat Perjanjian Pinjam Pakai.

Total (.....) Pemilik dari (.....) seluruh Pemilik

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Nama

Tandatangan

.....

.....

4. Berita Acara Sosialisasi

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

BERITA ACARA SOSIALISASI

Pada (Hari...), (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun...) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Sosialisasi Pembentukan PPPSRS, yang dihadiri:

Perwakilan Pelaku Pembangunan

1. Nama :
2. Nama :
3. Nama :

Kementerian

1. Nama :
2. Nama :
3. Nama :

Instansi Teknis

1. Nama :
2. Nama :
3. Nama :

Pemilik dan/atau Penghuni yang hadir sebanyak orang. (daftar hadir terlampir).

Dengan agenda sebagai berikut:

1. Pembukaan
2. Sambutan dari Pelaku Perwakilan Pelaku Pembangunan (nama...), Instansi Teknis... (nama...) dan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (nama...);
3. Penyampaian Materi dari Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (nama...);
4. Penyampaian Materi dari Instansi Teknis... (nama...);
5. Penyampaian Materi dari Unsur Profesional (nama....);
6. Tanya jawab Peserta;
7. Penutup.

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Nama

Tandatangan

.....

.....

5. Rekapitulasi Hasil Pendataan Pemilik dan Penghuni

REKAPITULASI DATA PEMILIK

| No | Nama | No Unit | Status | Bukti Kepemilikan | No Bukti Kepemilikan | Alamat KTP |
|---------|------|---------|--------|-------------------|----------------------|------------|
| 1. | | | | | | |
| 2. | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4. | | | | | | |
| 5. | | | | | | |
| 6. | | | | | | |
| 7. | | | | | | |
| 8. | | | | | | |
| 9. | | | | | | |
| 10. dst | | | | | | |

No Unit : diisi sebanyak unit yang dimiliki.

Status : (1) Pemilik tidak menghuni; (2) Pemilik yang menghuni.

Bukti Kepemilikan : (1) PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan; (2) AJB; (3) SHM Sarusun; (4) SKBG Sarusun

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Nama Tandatangan

.....

REKAPITULASI DATA PENGHUNI

| No | Nama Penghuni | No Unit | Nama Pemilik Unit | Bukti Kepenghunan | Alamat KTP |
|---------|---------------|---------|-------------------|-------------------|------------|
| 1. | | | | | |
| 2. | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |
| 8. | | | | | |
| 9. | | | | | |
| 10. dst | | | | | |

Bukti Kepenghunan: (1) Surat Perjajian Sewa; (2) Surat Perjajian Sewa Beli; (3) Surat Perjajian Pinjam Pakai.

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Nama

Tandatangan

.....

6. Surat Pemohonan Untuk Dapat Dimasukan ke Dalam Daftar Nama Pemilik Dan/Atau Penghuni

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Perihal : Permohonan Untuk Dapat Dimasukan Ke Dalam Daftar Nama Pemilik Dan/Atau Penghuni

Kepada Yth:

Bapak/Ibu

Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen)

di tempat

Dengan hormat,

Berdasarkan Hasil pendataan yang telah diinformasikan kepada seluruh Pemilik melalui papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun, dapat saya sampaikan nama saya tidak terdapat pada data tersebut.

Atas dasar itu, saya mohon untuk dapat dimasukan dalam daftar pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagai dasar pembentukan PPPSRS. Bersama ini saya sampaikan salinan bukti administrasi kependudukan serta bukti kepemilikan.

Demikian yang dapat kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat saya

...

(Nama dan Nomor Unit)

7. Berita Acara Penetapan Hasil Pendataan

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

BERITA ACARA PENETAPAN HASIL PENDATAAN PEMILIK DAN/ATAU
PENGHUNI

Pada (Hari...) (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) bertempat di (Rumah
Susun/Apartemen), telah dilaksanakan Pendataan Pemilik dan/atau
Penghuni di (Rumah Susun/Apartemen), dengan hasil sebagai berikut:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Pemilik yang tidak menghuni | : ... (...) Orang |
| Pemilik yang menghuni | : ... (...) Orang |
| Penghuni yang bukan pemilik | : ... (...) Orang |

Total Pemilik Sebanyak : ... (...) Orang
(rekapitulasi pendataan terlampir)

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Perwakilan Pelaku Pembanguna

Nama

Tandatangan

.....

.....

8. Surat Laporan Hasil Penetapan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni kepada Instansi Teknis.

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

..., (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun...)

Nomor :

Perihal : Laporan Penetapan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

Lampiran : a. Rekapitulasi Data Pemilik;
b. Rekapitulasi Data Penghuni; dan
c. Berita Acara Penetapan Hasil Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni.

Kepada Yth:

Kepala Instansi Teknis

Di tempat

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Bersama ini, kami selaku Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen) melaporkan bahwa pada (Hari...) (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun...) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Penetapan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni di (Rumah Susun/Apartemen).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Hormat kami
Pelaku Pembangunan

...

9. Berita Acara Serah Terima Pendataan Pemilik Dan/Atau Penghuni

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

BERITA SERAH TERIMA HASIL PENDATAAN PEMILIK DAN/ATAU
PENGHUNI

Pada (Hari...) (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun...) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen), telah dilaksanakan serah terima hasil pendataan Pemilik Dan/Atau Penghuni, dengan masing-masing pihak yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :
Jabatan : Wakil Pelaku Pembangunan
Yang selanjutnya di sebut dengan PIHAK PERTAMA
2. Nama :
Jabatan : Ketua Panitia Musyawarah
Yang selanjutnya di sebut dengan PIHAK KEDUA

PIHAK KESATU menyerahkan kepada PIHAK KEDUA, berupa dokumen hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni di (Rumah Susun/Apartemen), dengan rincian sebagai berikut:

1. jumlah: lembar/eksemplar;
2. jumlah: lembar/eksemplar;
3. jumlah: lembar/eksemplar; dan
4. dst

Demikian Berita Acara Serah Terima dokumen hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni di (Rumah Susun/Apartemen), dibuat untuk dipergunakan sebagai mestinya.

PIHAK PERTAMA

| Nama | Tandatangan |
|-------|-------------|
| | |

PIHAK KEDUA

| Nama | Tandatangan |
|-------|-------------|
| | |

10. Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
a) Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah kepada Pemilik

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor : ...
Perihal : Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
Lampiran : 2 (dua) berkas (daftar pemilik dan tata tertib rapat)

Kepada Yth:
Bapak/Ibu Para Pemilik
(Rumah Susun/Apartemen)
Di

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Kami selaku Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen)
mengundang Bapak/Ibu Pemilik untuk dapat menghadiri Rapat
Pembentukan Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)
yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : ...,
Pukul : WIB s/d selesai
Agenda : Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
Tempat :

Kegiatan tersebut merupakan bagian dari tahapan persiapan pembentukan PPPSRS, sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Besar harapan kami Bapak/Ibu para Pemilik (Rumah Susun/Apartemen)
dapat mengikuti jalanya acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat
menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan
terima kasih.

Hormat kami
Pelaku Pembangunan

...

Tembusan:
1. Kepala Instansi Teknis; dan
2. Arsip.

- b) Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah kepada Instansi Teknis

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

..., (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor : ...

Perihal : Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

Lampiran : 2 (dua) berkas (daftar pemilik dan tata tertib rapat)

Kepada Yth:

Kepala Instansi Teknis...

Apartemen ...

Di

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Kami selaku Pelaku Pembangunan (Rumah Susun/Apartemen)
mengundang Bapak/Ibu Pemilik untuk dapat menghadiri Rapat
Pembentukan Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)
yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal: ...,

Pukul : WIB s/d selesai

Agenda : Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

Tempat :

Kegiatan tersebut merupakan bagian dari tahapan persiapan pembentukan PPPSRS, sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Besar harapan kamu Bapak/Ibu dapat dari pada acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami
Pelaku Pembangunan

...

Tembusan:

Arsip.

11. Daftar Hadir Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

Daftar Hadir Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
(Rumah Susun/Apartemen)

Hari/Tanggal : ...,
Pukul : WIB s/d selesai
Agenda : Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
Tempat :

| No | Nama | No. Unit | Jenis Kehadiran | | Nama Kuasa | Hubungan Hukum dengan Pemberi Kuasa | Tandatangan |
|----|------|----------|-----------------|--------------|------------|-------------------------------------|-------------|
| | | | Hadir Langsung | Dengan Kuasa | | | |
| 1. | | | | | | | |
| 2. | | | | | | | |
| 3. | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | |
| 5. | | | | | | | |
| 6. | dst | | | | | | |

Nama : diisi langsung oleh Panmus;
No Unit : diisi sebanyak unit yang dimiliki;

Perwakilan Pelaku Pembangunan

Nama Tandatangan

12. Formulir Pendaftaran Calon Panitia Musyawarah Wakil Pemilik

**FORMULIR PENDAFTARAN DAN PERNYATAAN
CALON PANITIA MUSYAWARAH**
(Rumah Susun/Apartemen)

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Alamat KTP :
Pekerjaan :
Pemilik Unit :
Bukti Kepemilikan : (1) PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan; (2) AJB; (3) SHM Sarusun; (4) SKBG Sarusun.
Sebagai : Panitia Musyawarah

Dengan ini saya menyatakan bersedia untuk menjadi Calon Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen) dan siap melaksanakan tugas-tugas yang diberikan bersama dengan Panitia Musyawarah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini kami lampirkan dokumen-dokumen persyaratan untuk menjadi Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen) sebagai berikut:

- a. Salinan KTP; dan
- b. Salinan bukti Kepemilikan.

Apabila dokumen-dokumen persyaratan yang kami sampaikan ternyata tidak benar, maka kami bersedia mundur sebagai Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen).

Demikian Surat Pernyataan Calon Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen).

..., (tanggal....), (Bulan...), (tahun....)
Yang mencalonkan,

| | |
|-------|-------------|
| Nama | Tandatangan |
| | |

13. Berita Acara Penetapan Calon Panitia Musyawarah Terpilih

BERITA PENETAPAN CALON PANITIA MUSYAWARAH

(Rumah Susun/Apartemen)

Pada (hari...) (tanggal...), (Bulan...), (tahun....) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah.

Berdasarkan hasil Rapat, peserta Rapat telah menyetujui dan menyepakati “Nama Calon Panitia Musyawarah”, sebagai berikut:

| No | Nama Pemilik | No Unit | Bukti Kepemilikan |
|-----|--------------|---------|-------------------|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |
| 10. | dst | | |

Bukti Kepemilikan: (1) PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan; (2) AJB; (3) SHM Sarusun; (4) SKBG Sarusun

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pimpinan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

| | | |
|-------|----------|-------------|
| | Pimpinan | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

14. Berita Acara Hasil Pemilihan Panitia Musyawarah

BERITA PENETAPAN PANITIA MUSYAWARAH TERPILIH

(Rumah Susun/Apartemen)

Pada (hari...) (tanggal...), (Bulan...), (tahun....) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah.

Berdasarkan hasil Rapat, peserta Rapat telah menyetujui dan menyepakati “Nama Panitia Musyawarah”, sebagai berikut:

| No | Nama Pemilik | Perolehan Suara |
|----|--------------|-----------------|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |
| 4. | | |

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pimpinan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

| | | |
|-------|----------|-------------|
| | Pimpinan | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

15. Surat Usulan Anggota Panitia Musyawarah Wakil Pelaku Pembangunan

KOP PELAKU PEMBANGUNAN

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor : ...

Lampiran : 2 (dua) berkas (bukti kedudukan dalam perusahaan Pelaku Pembangunan dan bukti identitas diri KTP)

Perihal : Usulan Wakil Pelaku Pembangunan Sebagai Panmus

Kepada Yth.

Pimpinan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

di

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini. Dapat kami sampaikan bahwa:

1. Besarkan Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Panitia musyawarah terdiri atas Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.*
2. Besarkan Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pengelolaan Rumah Susun Milik *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.*

Atas dasar itu, kami mengusulkan nama sebagai berikut:

| No | Nama Wakil Pelaku Pembangunan | Kedudukan dalam Perusahaan Pelaku Pembangunan |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |

Sebagai wakil Pelaku Pembangunan dalam keanggotaan Panitia Musyawarah Pembentukan PPPSRS.

Demikian yang dapat kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami
Pelaku Pembangunan

...

Tembusan:

1. Kepala Instansi Teknis;
2. Arsip.

16. Pengumuman Jadwal Pendaftaran dan Syarat Pendaftaran Bakal Calon Ketua Pengurus dan Pengawas

KOP PANITIA MUSYAWARAH

PENGUMUMAN PENDAFTARAN CALON PENGURUS DAN PENGAWAS
(Rumah Susun/Apartemen)

Dengan ini diberitahukan kepada para Pemilik (Rumah Susun/Apartemen) sebagai berikut:

1. Pendaftaran Calon Ketua Pengurus dan Calon Ketua Pengawas Satuan Rumah Susun (Rumah Susun/Apartemen) dibuka terhitung mulai (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....) (Pukul...) s.d (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....) (Pukul...).
2. Formulir Pendaftaran dapat diambil di Sekretariat Panitia Musyawarah di atau dapat diunduh melalui Link:
3. Formulir yang telah diisi agar dikembalikan/diserahkan dengan melampirkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan kepada Panitia Musyawarah paling lambat (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....) (Pukul...).
4. Adapun persyaratan untuk menjadi Pengurus atau Pengawas adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai berikut:

(disi sesuai dengan persyaratan dalam.... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)

Demikian Pengumuman ini untuk menjadi maklum dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)

Ketua

Nama

Tandatangan

.....

.....

Sekretaris

Nama

Tandatangan

.....

.....

17. Formulir Pendaftaran Bakal Calon Ketua Pengurus Dan Pengawas

**FORMULIR PENDAFTARAN DAN PERNYATAAN
CALON KETUA PENGURUS/PENGAWAS**
(Rumah Susun/Apartemen)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Alamat :
Pekerjaan :
KTP No :
Pemilik Unit :
Bukti Kepemilikan : Bukti Kepemilikan : (1) PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan; (2) AJB; (3) SHM Sarusun; (4) SKBG Sarusun.
Sebagai : ...

Dengan ini saya menyatakan bersedia untuk menjadi Calon Ketua Pengurus/Pengawas (Rumah Susun/Apartemen) Dalam Periode Tahun sd dan siap melaksanakan tugas-tugas yang diberikan bersama dengan Pengurus lainnya sesuai dengan AD/ ART dan Tata Tertib Kepenghunan.

Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini kami lampirkan dokumen-dokumen persyaratan untuk menjadi Pasangan Calon Paket Ketua dan Sekretaris Pengurus sebagai berikut:

(disi sesuai dengan bukti dokumen persyaratan dalam.... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)

Apabila dokumen-dokumen persyaratan yang kami sampaikan ternyata tidak benar, maka saya bersedia di dikualifikasi sebagai Calon Ketua Pengurus/Pengawas.

Yang mencalonkan,

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Yang mencalonkan,

Nama

Tandatangan

.....

.....

18. Surat Pernyataan Bakal Calon Ketua Pengurus Dan Pengawas

**SURAT PERNYATAAN
CALON KETUA PENGURUS/PENGAWAS**
(Rumah Susun/Apartemen)

Yang bertandatangan dibawah ini saya :

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk menjadi dengan ketentuan sebagai berikut:

(disi sesuai dengan persyaratan dalam.... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan jika di kemudian hari ternyata Surat Pernyataan ini tidak sesuai dengan yang sebenarnya dan saya terpilih sebagai Pengurus maka bersedia untuk di berhentikan dari kepengurusan PPPSRS.

..., (tanggal....), (Bulan...), (tahun....)
Yang Membuat Pernyataan

Materai 10.000

(.....)

19. Berita Acara Verifikasi Bakal Calon Ketua Pengurus Dan Pengawas

a) Berita Acara Verifikasi Calon Ketua Pengurus Dan Pengawas

BERITA ACARA
VERIFIKASI CALON KETUA PENGURUS/PENGAWAS
(Rumah Susun/Apartemen)

Pada hari ini (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) bertempat di telah dilaksanakan Verifikasi Bakal Calon Ketua Pengurus dan Pengawas, yang dihadiri oleh Panitia Musyawarah yakni:

1. Nama ... (jabatan....)
2. Nama ... (jabatan....)
3. Nama ... (jabatan....)
4. Nama ... (jabatan....)
5. Nama ... (jabatan....)
6. dsb

Berdasarkan verifikasi berkas (terlampir) yang dinyatakan lolos sebagai Bakal Calon Ketua Pengurus dan Pengawas sebagai berikut:

Pengurus

1. Nama Calon Ketua ...
2. Nama Calon Ketua ...
3. dsb

Pengawas

1. Nama Calon Ketua ...
2. Nama Calon Ketua ...
- 3.

Demikian berita acara verifikasi ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

..., (tanggal....), (Bulan...), (tahun....)
Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)

| | |
|-------|-------------|
| Ketua | |
| Nama | Tandatangan |
| | |

| | |
|------------|-------------|
| Sekretaris | |
| Nama | Tandatangan |
| | |

b) Daftar Verifikasi Dokumen Persyaratan

DAFTAR VERIFIKASI DOKUMEN PERSYARATAN

(Rumah Susun/Apartemen)

Nama :
Sebagai :

| DOKUMEN PERSYARATAN | KET |
|---------------------|-----|
| | |
| | |

(disi sesuai dengan persyaratan dalam.... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)

..., (tanggal....), (Bulan...), (tahun....)
Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)

| | | |
|-------|-------|-------------|
| | Ketua | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|------------|-------------|
| | Sekretaris | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

D. BENTUK DOKUMEN DAN TATA CARA PELAKSANAAN MUSYAWARAH
PEMBENTUKAN PPPSRS

1. Undangan Musyawarah Pembentukan PPPSRS Kepada Pemilik

KOP PANITIA MUSYAWARAH

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor : ...
Perihal : Undangan Musyawarah
Lampiran : a. rancangan tata tertib musyawarah,
b. rancangan AD/ART, dan
c. rancangan tata tertib penghunian.

Kepada Yth:
Bapak/Ibu Para Pemilik (Rumah Susun/Apartemen)
Di

Dengan hormat,
Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya
Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Kami selaku Pelaku Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)
mengundang Bapak/Ibu Pemilik untuk dapat menghadiri Musyawarah
Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) yang akan
dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : ...,
Pukul : WIB s/d selesai
Agenda : Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah
Tempat :

Kegiatan tersebut merupakan bagian dari tahapan pembentukan PPPSRS,
sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan
Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah
Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Besar harapan kami Bapak/Ibu para Pemilik (Rumah Susun/Apartemen
.....) dapat mengikuti jalanya acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat
menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan
terima kasih.

Ketua

Nama

Tandatangan

.....

.....

Sekretaris

Nama

Tandatangan

.....

.....

Tembusan:
Arsip

2. Undangan Musyawarah Pembentukan PPPSRS Kepada Pemerintah Daerah

KOP PANITIA MUSYAWARAH

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor:

Perihal: Undangan Musyawarah

Kepada Yth:

Bapak/Ibu ...

1. Kepala Instansi Teknis....; dan

2. Notaris

Di tempat

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Kami selaku Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen)
mengundang Bapak/Ibu untuk dapat menghadiri acara Musyawarah
Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) yang akan
dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal: ...,

Pukul : WIB s/d selesai

Agenda : Musyawarah Pembentukan PPPSRS

Tempat :

Kegiatan tersebut merupakan bagian dari tahapan persiapan pembentukan PPPSRS, sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Besar harapan kamu Bapak/Ibu dapat mengikuti jalannya acara tersebut. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi sdr/i. (No tlp).

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami

Ketua

Nama

Tandatangan

.....

.....

Sekretaris

Nama

Tandatangan

.....

.....

Tembusan:

Arsip

3. Daftar Hadir Musyawarah Pembentukan PPPSRS

Daftar Hadir Peserta
Musyawarah Pembentukan PPPSRS
(Rumah Susun/Apartemen)

Hari/Tanggal : ...,
Pukul : ... WIB s/d selesai
Agenda : Musyawarah Pembentukan PPPSRS
Tempat : ...

| No | Nama | No. Unit | Jenis Kehadiran | | Nama Kuasa | Hubungan Hukum dengan Pemberi Kuasa | Tandatangan |
|----|------|----------|-----------------|--------------|------------|-------------------------------------|-------------|
| | | | Hadir Langsung | Dengan Kuasa | | | |
| 1. | | | | | | | |
| 2. | | | | | | | |
| 3. | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | |
| 5. | | | | | | | |
| 6. | | | | | | | |

Nama : diisi langsung oleh Panmus;
No Unit : diisi sebanyak unit yang dimiliki;

Perwakilan Pelaku Pembangunan

| | |
|-------|-------------|
| Nama | Tandatangan |
| | |

4. Bentuk Surat kuasa

SURAT KUASA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :
NIK :
Alamat :
No. Unit :

Dengan ini menyatakan bahwa saya memberi kuasa kepada:

Nama :
NIK :
Alamat :

Hubungan hukum dengan Pemberi Kuasa :

Untuk mengambil keputusan dan memberikan hak suara saya dalam musyawarah pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen), secara khusus untuk pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas (Rumah Susun/Apartemen)

Demikian surat kuasa ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun juga.

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Yang Menerima Kuasa

Yang Memberi Kuasa,

Materai
10.000

(.....)

(.....)

5. Surat Penetapan Rekapitulasi Suara

Penetapan Rekapitulasi Suara
(Rumah Susun/Apartemen)

Pada (hari...) (tanggal...), (Bulan...), (tahun....) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Musyawarah Pembentukan PPPSRS.

Berdasarkan hasil Musyawarah, peserta Musyawarah telah menyetujui dan menyepakati “hasil pemilihan Ketua Pengurus dan Pengawas”, sebagai berikut:

| No | Nama Pemilik | Jabatan | Perolehan Suara |
|----|--------------|----------------------|-----------------|
| 1. | | Calon Ketua Pengurus | |
| 2. | | Calon Ketua Pengurus | |
| 3. | dsb | | |

| No | Nama Pemilik | Jabatan | Perolehan Suara |
|----|--------------|----------------------|-----------------|
| 1. | | Calon Ketua Pengawas | |
| 2. | | Calon Ketua Pengawas | |
| 3. | dsb | | |

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pimpinan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

| | | |
|-------|----------|-------------|
| | Pimpinan | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

| | | |
|-------|---------|-------------|
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

6. Berita Acara Hasil Pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas

**BERITA PENETAPAN KETUA PENGURUS DAN KETUA PENGAWAS
TERPILIH**

(Rumah Susun/Apartemen)

Pada (hari...) (tanggal...), (Bulan...), (tahun...) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Musyawarah Pembentukan PPPSRS.

Berdasarkan hasil Musyawarah, peserta musyawarah telah menyetujui dan menyepakati “Nama Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas”, melalui pemilihan suara sebagai berikut:

| No | Nama Pemilik | Jabatan | Perolehan Suara |
|----|--------------|----------------|-----------------|
| 1. | | Ketua Pengurus | |
| 2. | | Ketua Pengawas | |

Demikian berita acara ini untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Demikian berita acara ini ditandatangani seluruh peserta musyawarah untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pimpinan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah

| | | |
|-------|----------|-------------|
| | Pimpinan | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |
| | Anggota | |
| Nama | | Tandatangan |
| | | |

7. Surat Laporan Panitia Musyawarah atas Pelaksanaan Musyawarah Pembentukan PPPSRS

KOP PANITIA MUSYAWARAH

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor :

Perihal : Laporan Pelaksanaan Persiapan Pembentukan PPPSRS

Lampiran : 1 (satu) berbekas

Kepada Yth:

Kepala Instansi Teknis

Di tempat

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Bersama ini, kami selaku Panitia Musyawarah (Rumah Susun/Apartemen) melaporkan bahwa pada (Hari...) (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen) telah dilaksanakan Musyawarah Pembentukan PPPSRS.

Panitia Musyawarah telah melaksanakan Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Pada musyawarah terpilih Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas sebagai berikut:

| No | Nama Pemilik | Jabatan | Perolehan Suara/Aklamasi |
|----|--------------|----------------|--------------------------|
| 1. | | Ketua Pengurus | |
| 2. | | Ketua Pengawas | |

Bersama ini kami lampirkan pula dokumen kegiatan pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) sebagai berikut:

(disi sesuai dengan persyaratan dalam.... Peraturan Menteri Perumahan dan Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)

Dengan terpilihnya Pengurus dan Pengawas dan disampaikannya laporan tertulis hasil musyawarah berakhirlah tugas Panitia musyawarah.

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Panitia Musyawarah

Ketua

Nama

Tandatangan

.....

.....

Sekretaris

Nama

Tandatangan

.....

.....

8. Surat Permohonan Pencatatan.

KOP PPPSRS

..., (Tanggal....), (Bulan...), (Tahun....)

Nomor :

Perihal : Permohonan Pencatatan

Lampiran : 1 (satu) berbekas

Kepada Yth:

Kepala

Di tempat

Dengan hormat,

Kami ucapkan terima kasih atas kepercayaannya dan kerjasamanya Bapak/Ibu yang telah terjalin dengan baik selama ini.

Terhitung hari pelaksanaan Musyawarah Pembentukan PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) pada (Hari...) (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) bertempat di (Rumah Susun/Apartemen), bersama ini kami mengajukan permohonan pencatatan PPPSRS(Rumah Susun/Apartemen).

Hal ini sesuai dengan Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Ketua Pengurus mengajukan permohonan pencatatan PPPSRS yang telah dibentuk kepada Instansi Teknis dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung setelah pelaksanaan Musyawarah pembentukan PPPSRS selesai dilaksanakan. Terhitung sejak pelaksanaan musyawarah.

Sebagai syarat sebagaimana diatur dalam Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, kami lampirkan:

- a. Dokumen pembentukan PPPSRS, antara lain:
 - 1) undangan-undangan;
 - 2) berita acara sosialisasi;
 - 3) berita acara pembentukan panitia musyawarah;
 - 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 dan Pengawas terpilih.

Adapun Susunan Pengurus dan Pengawas terpilih adalah sebagai berikut:

1. Pengurus perhimpunan
 - Ketua : ...
 - Sekretaris : ...
 - Bendahara : ...
 - Bidang pengelolaan : ...
 - Bidang penghunian :

2. Pengawas perhimpunan

- Ketua : ...
- Sekretaris : ...
- Anggota : ...

Demikian yang dapat kami sampaikan atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Ketua PPPSRS

Nama

Tandatangan

.....

.....

E. BERITA ACARA SERAH TERIMA PENGELOLAAN

**BERITA ACARA SERAH TERIMA PENGELOLAAN BENDA BERSAMA,
BAGIAN BERSAMA, DAN TANAH BERSAMA RUMAH SUSUN/APARTEMEN**

....

Berita Acara Serah Terima Bersama Serah Terima Pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama (Rumah Susun/Apartemen) (selanjutnya disebut “Berita Acara”) dibuat dan ditandatangani pada (Hari...), (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) di ..., antara:

1. ... (selanjutnya disebut “...”) suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dengan SK Menteri Hukum dan HAM RI No. ... tanggal ... Maret ... yang berkedudukan hukum di Dalam hal ini diwakili oleh Selaku dalam hal ini berwenang dan sah bertindak untuk dan atas nama

Untuk selanjutnya disebut sebagai “PIHAK PERTAMA”

2. PPPSRS (Rumah Susun/Apartemen) (selanjutnya disebut “PPPSRS”), suatu Perhimpunan yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan telah dicatatkan berdasarkan Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor (Tanggal...), (Bulan...), (Tahun....) yang dikeluarkan oleh Dalam hal ini diwakili oleh dalam jabatannya selaku Ketua PPPSRS, dalam hal ini berwenang dan sah bertindak untuk dan atas nama PPPSRS.

Untuk selanjutnya disebut sebagai “PIHAK KEDUA”

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai “PARA PIHAK” dan masing-masing disebut sebagai “PIHAK”, terlebih dahulu menerangkan:

- a. Bahwa PIHAK PERTAMA harus segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana diatur Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- b. Bahwa PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan wajib menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana diatur dalam Pasal 100 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun *juncto* Pasal ... Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor ... Tahun 20... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
- c. Bahwa PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan
- d. Bahwa dengan diserahkannya pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PIHAK KEDUA, kewajiban untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, Tanah Bersama mejadi kewajiban PIHAK KEDUA, sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- e. Bahwa berikatan dengan serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, PARA PIHAK menerangkan hak dan kewajiban masing-masing berdasarkan syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam Berita Acara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PIHAK sepakat untuk mengikatkan diri satu kepada yang lain dengan mengadakan dan membuat Berita Acara dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

PARA PIHAK sepakat serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama terhitung 3 (tiga) bulan sejak ditetapkannya kepengurusan PPPSRS dalam musyawarah pembentukan PPPSRS serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama dinyatakan TELAH DI LAKUKAN.

Pasal 2

- (1) PIHAK PERTAMA menyerahkan Dokumen kepada PIHAK KEDUA dalam bentuk asli dan/atau salinannya, dengan rincian sebagai berikut:

| No | Dokumen | Jenis Dokumen | | Keterangan |
|-------------------|---------------------------------|---------------|------|------------|
| | | Copy/Scan | Asli | |
| Dokumen Teknis | | | | |
| 1 | Gambar Pertelaan | | | |
| 2 | Uraian Pertelaan | | | |
| 3 | Akta Pemisahan | | | |
| 4 | SK Pengesahan Pertelaan | | | |
| 5 | Sertifikat Laik Fungsi (SLF) | | | |
| 6 | | | | |
| Dokumen Perizinan | | | | |
| 7 | PBG | | | |
| 8 | | | | |
| Dokumen Kontrak | | | | |
| 9 | Kontrak House Keeping | | | |
| 10 | Kontrak | | | |
| 11 | | | | |
| Dokumen Lainnya | | | | |
| 12 | Asuransi | | | . |
| 13 | | | | |

- (2) PIHAK PERTAMA masih memiliki kewajiban untuk menyerahkan Dokumen teknis kepada PIHAK KEDUA dengan rincian sebagai berikut:
- ...
 - ...
 - ...
- (3) Dokumen teknis yang belum diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diserahkan kepada PIHAK KEDUA pada hari ... tanggal ... bulan ... tahun yang PARA PIHAK nyatakan sebagai serah terima TAHAP KEDUA. *(jika dilakukan secara bertahap)*

Pasal 3

- (1) PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA Penguasaan dan pemanfaatan atas tanah bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama sebagaimana terdapat dalam uraian Pertelaan sebagai berikut:
- Tanah Bersama
Tanah Bersama yang menunjukkan Satuan Lingkungan Rumah Susun adalah tanah dengan keterangan sebagai berikut:
Luas Tanah : ...
Nomor Induk Bidang Tanah : ...
Nomor Surat Ukur : ...
Tanggal Surat Ukur : ...

b. Benda Bersama

Berikut ini Objek yang merupakan Benda Bersama pada lingkungan Rumah Susun:

- 1) Taman, Lampu Taman;
- 2) Tiang Bendera;
- 3) Hydrant;
- 4)

c. Bagian Bersama

| No | Lantai | Bagian Bersama |
|----|------------|---------------------------------------|
| 1 | Basement 2 | Parkir |
| | | Mushola |
| | | R. Wudhu |
| | | R. BM |
| | | Balai Warga |
| | | Office |
| | | Tangga darurat # 1 |
| | | Tangga darurat # 2 |
| | | R. Driver |
| | | R. Panel |
| | | Smoke Lobby |
| | | STP |
| | | Toilet |
| | | Shaft Lift |
| | | Shaft Lift Service |
| 2 | | Parkir |
| | | R. Operator |
| | | R. Trafo |
| | | R. Genset |
| | | R. Panel Genset |
| | | Office |
| | | Tangga darurat # 1 |
| | | Tangga darurat # 2 |
| | | Fire Tank, Cold Water Tank, Raw Water |
| | | R. Panel |
| | | Smoke Lobby |
| | | STP |
| | | Toilet |
| | | Shaft Lift |
| | | Shaft Lift Service |

- (2) Akses terhadap tanah bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama yang berupa kunci dan bentuk lainnya telah diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 4

- (1) PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA Dokumen Laporan Keuangan Pengelolaan atas biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dana endapan (*sinking fund*), dan pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama.
- (2) PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA terkait dana yang ada pada rekening Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), rekening dana endapan (*sinking fund*), dan rekening pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah sebesar Rp....,- (...) di nomor rekening ... nomor *account* atas nama per tanggal
- (3) PARA PIHAK sepakat hasil Audit Keuangan Pengelolaan yang telah dilakukan merupakan bagian yang tak terpisah dari Berita Acara ini dan mengikat bagi PARA PIHAK.

Pasal 5

- (1) Pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dana endapan (*sinking fund*), dan pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama sejak dilakukan serah terima pengelolaan TAHAP PERTAMA dibayarkan ke rekening PIHAK KEDUA.
- (2) Dalam hal terdapat *Outstanding* (tunggakan) pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ada sebelum dilakukan serah terima pengelolaan TAHAP PERTAMA dibayarkan ke rekening PIHAK KEDUA.

Pasal 6

- (1) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA berlaku mulai hari ini, segala apa yang diserahkan tersebut diatas, mulai hari ini menjadi hak dan kewajiban PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- (2) PIHAK PERTAMA tidak memiliki hak untuk menguasai dan mengambil manfaat atas benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama yang telah di serahkan kepada PIHAK KEDUA kecuali atas dasar persetujuan dari PIHAK KEDUA.
- (3) PIHAK PERTAMA bertanggungjawab dan menjamin benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama yang diserahkan kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan laik fungsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Segala apa yang diserahkan kepada PIHAK KEDUA terbebas dari tanggungan hutang atau beban-beban lainnya berupa apapun juga dan PIHAK PERTAMA bertanggungjawab dan menjamin bahwa apa yang diserahkan tidak dalam keadaan bermasalah secara hukum.
- (5) PIHAK KEDUA akan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan Tanah Bersama sesuai ketentuan yang berlaku.
- (6) PIHAK PERTAMA tetap bertanggungjawab terhadap kewajibannya sebagai Pelaku Pembangunan yang harus dipenuhi kepada para Pemilik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 7

PARA PIHAK sepakat Berita Acara ini akan ditingkatkan dan dibuat secara notarial yang merupakan satu kesatuan Berita Acara serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

Demikian Berita Acara ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup, masing-masing PIHAK memperoleh 1 (satu) rangkap yang keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PARA PIHAK

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

(.....)

(.....)

MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MARUARAR SIRAIT

