



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 132 TAHUN 2018**

**TENTANG**

**PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mencapai tertib pengelolaan rumah susun milik yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama serta penghunian termasuk sarana dan utilitas perlu adanya pengaturan lebih lanjut pengelolaan rumah susun;
  - b. bahwa Gubernur memiliki tugas dan wewenang untuk melakukan pembinaan pengelolaan rumah susun di daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Rumah Susun;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
13. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
14. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Walikota adalah Walikota Kota Administrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. 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.
9. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
10. 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.
11. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah dan/atau Izin Penunjukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT dan/atau IPPT adalah surat izin penunjukan penggunaan tanah yang diberikan kepada para pengembang/pelaku pembangunan dalam rangka pengembangan suatu kawasan dan/atau guna permohonan hak atas tanah.
12. 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 izin mendirikan bangunan.
13. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
14. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
15. Rumah Susun Milik adalah rumah susun umum dan rumah susun komersial.
16. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan baik yang berfungsi untuk hunian maupun yang bukan hunian.

18. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun 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..
19. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diatas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
20. 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.
21. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
22. Pembangunan Secara Bertahap adalah pembangunan rumah susun pada satu lokasi untuk 2 (dua) atau lebih rumah susun yang dilakukan dalam beberapa tahap dan berkelanjutan baik dalam pelaksanaan pembangunan fisik maupun periode waktunya.
23. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
24. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
25. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
26. Pemilik adalah setiap orang dan/atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHMSRS) dan/atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG).
27. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik .
28. Pengelola adalah suatu badan hukum yang mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur untuk menyelenggarakan jasa pengelolaan rumah susun.
29. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

30. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau penghuni yang memiliki surat kuasa untuk mewakili Pemilik sesuai ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPPSRS yang bersangkutan.
31. Pengurus PPPSRS adalah kumpulan orang yang dipilih dan ditunjuk serta diberi amanat oleh anggota PPPSRS untuk menyelenggarakan dan mengelola PPPSRS atas benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.
32. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri dari Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) apabila diperlukan.
33. Kuorum adalah batas minimal kehadiran anggota dalam Rapat Umum Anggota atau batas minimal persetujuan anggota atas suatu keputusan dalam Rapat Umum Anggota sesuai ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPPSRS yang bersangkutan sebagai syarat sahnya Rapat Umum Anggota.
34. Anggaran Dasar adalah aturan-aturan dasar tentang penyelenggaraan organisasi PPPSRS.
35. Anggaran Rumah Tangga adalah aturan-aturan dasar tentang operasionalisasi penyelenggaraan organisasi PPPSRS sebagai pelengkap anggaran dasar.
36. Tata Tertib Penghunian adalah aturan yang mengatur hak dan kewajiban serta larangan-larangan kepenghunian yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, dimana muatannya harus mendapat persetujuan para anggota PPPSRS melalui Rapat Umum Anggota.

## BAB II

### TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Peraturan Gubernur ini bertujuan mengatur pengelolaan Rumah Susun Milik agar dapat berhasil guna, berdaya guna, dan memberikan perlindungan hukum kepada Pemilik, Penghuni, dan masyarakat umum dalam menjadikan Rumah Susun sebagai tempat tinggal yang sehat, nyaman, aman, dan harmonis.

#### Pasal 3

Pengaturan dalam Peraturan Gubernur melingkupi pembinaan pengelolaan Rumah Susun Milik yang dilakukan Pemerintah Daerah dalam :

- a. pengelolaan masa transisi;
- b. pembentukan PPPSRS;
- c. pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama pada Rumah Susun;

- d. kerja sama dalam pembangunan Rumah Susun secara bertahap; dan
- e. bimbingan teknis dan pengendalian pengelolaan Rumah Susun.

#### Pasal 4

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Milik dilakukan dalam bentuk kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Dalam mengelola Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola.
- (3) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus merupakan Badan Hukum yang mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Milik.
- (4) Dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengelola dapat bekerja sama dengan orang perorangan dan Badan Hukum.

#### Pasal 5

- (1) Dalam melaksanakan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), Pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik secara proporsional.
- (3) Besarnya biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan dengan persetujuan RUA.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besaran biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB III

#### PENGELOLAAN MASA TRANSISI

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 6

- (1) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun Milik dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.

- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik dan tidak dapat diperpanjang masa waktunya.
- (3) Pelaksanaan masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.
- (4) Sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir Pelaku Pembangunan harus menyelesaikan kewajiban pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan dalam SIPPT/IPPT dan menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima.
- (6) Terhadap bangunan Rumah Susun yang berdiri pada lahan yang diberikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, Pelaku Pembangunan wajib membuat pernyataan dalam akta notaris mengenai kewajiban perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan dimaksud.

#### Pasal 7

- (1) Penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dibuktikan dengan berita acara serah terima antara pelaku pembangunan dengan Pemilik .
- (2) Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berstatus sebagai Pemilik untuk Sarusun yang belum terjual.
- (3) Dalam penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan kepada Pemilik berupa :
  - a. salinan berita acara serah terima;
  - b. konsep tata tertib penghunian;
  - c. kunci Sarusun;
  - d. dokumen administrasi kepemilikan Sarusun meliputi :
    1. Salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
    2. SLF;
    3. Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan;
    4. SHM Sarusun/SKBG Sarusun; dan
    5. Akta Jual Beli (AJB).
- (4) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d angka 2 harus sudah dilakukan perpanjangan oleh Pelaku Pembangunan paling lambat 2 bulan sebelum berakhir.
- (5) Dalam hal perpanjangan SLF belum dapat dilakukan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) karena belum diselesaikannya kewajiban yang dipersyaratkan dalam SIPPT/IPPT, maka kewajiban tersebut tetap menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (6) Akta jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d angka 5, wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan selaku penjual dan pemilik sarusun selaku pembeli, selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya SHM Sarusun atas nama pelaku pembangunan.

## Pasal 8

- (1) Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) didahului dengan penerbitan SLF.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk bangunan Rumah Susun yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung Rumah Susun sebagai syarat untuk dapat dihuni.

## Bagian Kedua

## Kewajiban Masa Transisi

## Pasal 9

- (1) Selama masa transisi, Pelaku Pembangunan memiliki kewajiban paling sedikit meliputi :
  - a. melakukan pengelolaan sementara;
  - b. melakukan pembukuan secara terpisah dari pembukuan Pelaku Pembangunan dengan biaya pengelolaan yang bersumber dari para Pemilik dan atau Penghuni;
  - c. melakukan pemisahan lembar tagihan iuran pengelolaan lingkungan dengan tagihan atas Sarusun meliputi tagihan air, tagihan listrik, dan tagihan PBB;
  - d. menyampaikan salinan pertelaan dan NPP kepada Pemilik;
  - e. menyiapkan dokumen untuk diserahkan kepada PPSRS yaitu :
    1. daftar nama Pemilik dan Penghuni;
    2. IMB dan/atau revisi IMB beserta lampirannya;
    3. SLF beserta lampirannya;
    4. salinan akta jual beli;
    5. Keputusan Gubernur tentang Pengesahan Pertelaan;
    6. gambar pertelaan, akta pemisahan, dan uraian pertelaan yang telah disahkan
    7. tata tertib penghunian sementara;
    8. akta pemisahan serta akta uraian pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang telah disahkan;
    9. salinan sertifikat Tanah Bersama;
    10. laporan keuangan pengelolaan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang meliputi neraca, labarugi, arus kas, dan catatan atas laporan keuangan, sesuai Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia;
    11. hasil audit keandalan konstruksi, struktur, peralatan, utilitas, dan Benda Bersama; dan
    12. laporan kegiatan pemeliharaan dan perawatan selama masa transisi.
  - f. memfasilitasi terbentuknya PPSRS;
  - g. membayar iuran pengelolaan lingkungan sesuai jumlah NPP Sarusun yang dimiliki;
  - h. memberikan informasi yang seluas-luasnya kepada Pemilik dan Penghuni tentang pengelolaan dan penghunian Rumah Susun.
- (2) Pelaku Pembangunan sebagai Pengelola Sementara pada masa transisi, menerima biaya pengelolaan yang besarnya didasarkan pada biaya kebutuhan nyata meliputi biaya operasional dan biaya pemeliharaan.

- (3) Dalam menjalankan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan sebagai pengelola sementara pada masa transisi dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Laporan keuangan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e angka 10, wajib diserahkan oleh Pelaku Pembangunan kepada PPPSRS setelah berakhirnya masa transisi.
- (5) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selanjutnya menjadi tanggung jawab PPPSRS.

### Bagian Ketiga

#### Administrasi Keuangan pada Masa Transisi

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 10

- (1) Pelaku Pembangunan selama masa transisi bertanggungjawab atas administrasi keuangan pengelolaan Rumah Susun.
- (2) Administrasi keuangan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari biaya pengelolaan, dan biaya pengelolaan dana dari usaha-usaha lain yang sah.
- (3) Pelaku Pembangunan selaku Pengelola sementara bertanggung jawab untuk melaporkan kepada Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun dalam bentuk catatan/laporan keuangan yang berisi :
  - a. penerimaan atas pemanfaatan dan pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
  - b. rincian penerimaan atas pembayaran tagihan pemakaian listrik bersama dan tagihan pemakaian air bersama;
  - c. rincian penerimaan atas pembayaran tagihan pemakaian listrik dan pemakaian tagihan air setiap Pemilik dan/atau Penghuni;
  - d. rincian penerimaan atas iuran pengelolaan yang dibayar oleh Pemilik; dan
  - e. total penerimaan pembayaran atas pengelolaan, pemanfaatan dan pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

##### Paragraf 2

#### Biaya Pengelolaan dan Usaha-Usaha Lain yang Sah

##### Pasal 11

- (1) Biaya pengelolaan Rumah Susun pada masatransisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) ditanggung oleh :

- a. Pelaku Pembangunan; dan
  - b. Pemilik Sarusun berdasarkan NPP Sarusun.
- (2) Biaya pengelolaan yang ditanggung Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan.
  - (3) Perhitungan besarnya iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan NPP Rumah Susun dikali total biaya pengelolaan selama setahun dibagi 12 (dua belas) bulan.
  - (4) Besarnya iuran pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan memperhatikan segi-segi transparansi dan keadilan.

#### Pasal 12

- (1) Pemilik dan Penghuni Sarusun pada masa transisi berhak memperoleh informasi dan penjelasan atas rincian biaya pengelolaan dan segala kebijakan yang berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun.
- (2) Informasi dan penjelasan atas rincian biaya pengelolaan dan segala kebijakan yang berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diberikan Pelaku Pembangunan kepada Pemilik dan Penghuni Sarusun.

#### Pasal 13

- (1) Biaya Sarusun merupakan beban biaya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun dan digunakan secara terpisah, berupa :
  - a. tagihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); dan
  - b. tagihan pemakaian listrik, air, telepon dan multimedia Sarusun;
- (2) Kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik.
- (3) Besarnya biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan jumlah pemakaian setiap bulan dikalikan tarif resmi pemberi layanan yang berlaku pada pemakaian tersebut.
- (4) Besarnya tagihan listrik, air, telepon, multimedia dan lain-lain, ditanggung oleh Pemilik dan/atau Penghuni, serta dibayar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

- (1) Dalam masa transisi, Pelaku Pembangunan dapat melakukan pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama untuk kepentingan Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun.

- (2) Pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan perjanjian tertulis antara Pelaku Pembangunan dengan orang perseorangan, sekelompok orang atau Badan Hukum.
- (3) Masa perjanjian pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama hanya selama masa transisi.
- (4) Penerimaan atas pemanfaatan atau pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan dalam rekening tersendiri.
- (5) Keuntungan atau penghasilan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama pada masa transisi tidak dapat digunakan untuk pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (6) Pemanfaatan dan/atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipertanggungjawabkan oleh Pelaku Pembangunan dan dilaporkan kepada Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun.

### Paragraf 3

#### Pembukuan dan Pelaporan

##### Pasal 15

- (1) Dana yang diperoleh dari penerimaan iuran pengelolaan lingkungan (IPL), tagihan Sarusun dan usaha-usaha lain yang sah, wajib dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan pada rekening bank tertentu, bersifat khusus dan terpisah atas nama pelaku pembangunan.

##### Pasal 16

- (1) Pelaku Pembangunan wajib membukukan semua pemasukan dan pengeluaran pengelolaan Rumah Susun secara tertib berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi yang universal, baik dan benar, berpedoman pada Standar Akuntansi Keuangan yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia.
- (2) Pelaku Pembangunan pada akhir masa transisi harus menyusun laporan keuangan yang telah di audit oleh akuntan publik.
- (3) Laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat neraca, laba rugi, arus kas, dan catatan atas laporan keuangan.

- (4) Laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diumumkan secara terbuka dan disampaikan kepada Pemilik dan/atau Penghuni.
- (5) Pelaku Pembangunan pada akhir masa transisi harus menyusun laporan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

#### BAB IV

#### PPPSRS

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 17

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas persiapan pembentukan PPPSRS dan pelaksanaan pembentukan PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Anggota, Pengurus dan Pengawas.
- (5) Anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.
- (6) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas melakukan pengawasan terhadap kinerja Pengurus PPPSRS.
- (7) Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.
- (8) Tata cara mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 18

- (1) Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir.

- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan memberikan fasilitas dan bantuan dalam rangka pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa :
- a. persiapan pembentukan PPPSRS;
  - b. persiapan ruang rapat dan kelengkapannya, paling sedikit meliputi :
    1. meja;
    2. kursi;
    3. papan tulis/alat tulis;
    4. pengeras suara; dan
    5. penggunaan papan/media informasi kepada warga Pemilik dan Penghuni.
  - c. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan; dan
  - d. dukungan administrasi serta konsumsi.
- (3) Pembiayaan pelaksanaan kewajiban pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pelaku Pembangunan.
- (4) Dalam pelaksanaan fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan dilarang mengarahkan, mengganggu dan atau melakukan upaya-upaya lain yang dapat mempengaruhi proses dan penentuan keputusan dalam pelaksanaan pembentukan PPPSRS.

## Bagian Kedua

### Persiapan Pembentukan PPPSRS

#### Pasal 19

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dilakukan melalui tahapan :

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

#### Paragraf 1

### Sosialisasi Kepenghunian

#### Pasal 20

- (1) Pelaku pembangunan wajib melakukan sosialisasi kepenghunian secara transparan dan akuntabel.
- (2) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada para Pemilik dan/atau Penghuni tentang kepenghunian Rumah Susun, serta hak dan kewajiban Pemilik.

- (3) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan secara langsung dalam bentuk tatap muka dan menggunakan media informasi sejak Sarusun mulai dipasarkan kepada calon pembeli dan sebelum pembentukan PPPSRS.
- (4) Media Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa :
- a. pengumuman di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun setempat;
  - b. penyebaran selebaran (*leaflet*) dan brosur;
  - c. sosialisasi melalui media cetak/elektronik; dan
  - d. bentuk informasi tidak langsung lainnya yang mudah diperoleh Pemilik Sarusun.

#### Pasal 21

- (1) Sosialisasi kepenghunian dilakukan :
- a. pada saat satuan unit Rumah Susun mulai dipasarkan kepada calon pembeli;
  - b. pada saat sebelum penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), pada saat sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB); dan
  - c. pada saat sebelum pembentukan PPPSRS.
- (2) Dalam melaksanakan sosialisasi, pelaku pembangunan dapat mengundang instansi Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan perumahan dan unsur profesional.
- (3) Dalam hal jumlah Pemilik Sarusun melampaui kapasitas ruangan, pelaksanaan sosialisasi dapat dilakukan secara bertahap.
- (4) Segala biaya yang diperlukan dalam rangka sosialisasi dibebankan pada Pelaku Pembangunan.

#### Pasal 22

Materi sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 antara lain mengenai :

- a. tata cara pembentukan PPPSRS;
- b. tata tertib penghunian sementara;
- c. pengelolaan dan penghunian Rumah Susun meliputi Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama, dan penghunian;
- d. daftar nama dan letak satuan Rumah Susun para Pemilik;

- e. hak-hak dan kewajiban para Pemilik dan Penghuni; dan
- f. peraturan perundang-undangan termasuk norma, standar, prosedur dan kriteria pengelolaan Rumah Susun secara profesional.

#### Paragraf 2

#### Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

#### Pasal 23

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni wajib dilakukan oleh Pelaku Pembangunan dalam rangka persiapan pembentukan panitia musyawarah.
- (2) Pendataan Pemilik dan Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai prinsip kepemilikan atau kepenghunan yang sah dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunan Sarusun.
- (3) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk :
  - a. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun; dan/atau
  - b. akta jual beli.
- (4) Dalam hal SHM Sarusun atau SKBG Sarusun atau akta jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum diterbitkan, kepemilikan dibuktikan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) serta kuitansi pembayaran.
- (5) Kepenghunan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan surat perjanjian tertulis untuk sewa beli, sewa atau pinjam pakai dari Pemilik Sarusun.

#### Pasal 24

- (1) Pelaku pembangunan wajib melakukan pembaharuan data kepemilikan dan/atau penghunan Sarusun paling sedikit tiap 6 (enam) bulan.
- (2) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada panitia musyawarah sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.

#### Paragraf 3

#### Pembentukan Panitia Musyawarah

#### Pasal 25

- (1) Pembentukan panitia musyawarah dilakukan oleh Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (2) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan melalui penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh Pemilik dan Penghuni.

- (3) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan paling lama 6 (enam) bulan sejak penyerahan Sarusun untuk pertama kali.
- (4) Undangan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat dan diinformasikan kepada seluruh Pemilik dan Penghuni melalui media informasi.
- (5) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah, penyelenggaraan musyawarah dan pembentukan PPPSRS pertama kali, dibebankan kepada Pelaku Pembangunan.

#### Pasal 26

- (1) Panitia musyawarah dipilih dari perwakilan Pemilik Sarusun yang berdomisili di Rumah Susun.
- (2) Panitia musyawarah terdiri atas Pemilik yang menghuni Sarusun.
- (3) Dalam pembentukan panitia musyawarah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2), susunan panitia musyawarah melibatkan Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
- (4) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipilih dari dan oleh peserta rapat pembentukan panitia musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak.
- (5) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diusulkan oleh Pelaku Pembangunan sebanyak 2 (dua) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
- (6) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memiliki hak suara dalam pengambilan keputusan panitia musyawarah.
- (7) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara dan 4 (empat) orang anggota.
- (8) Susunan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dilengkapi dengan seksi-seksi, staf atau anggota seksi sesuai kebutuhan.
- (9) Panitia musyawarah yang telah terbentuk disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni.

#### Pasal 27

- (1) Tugas Panitia Musyawarah meliputi :
  - a. melaksanakan sosialisasi pembentukan PPPSRS;
  - b. melakukan pemutakhiran data Pemilik dan Penghuni;
  - c. menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
  - d. menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS;

- e. menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPPSRS;
  - f. menyiapkan daftar hadir musyawarah pembentukan;
  - g. menyiapkan rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;
  - h. menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunan;
  - i. menyiapkan rancangan program kerja pengurus;
  - j. melakukan konsultasi kepada Dinas;
  - k. menyelenggarakan musyawarah dalam rangka pembentukan PPPSRS;
  - l. menyiapkan draft pakta integritas pengurus dan pengawas terpilih;
  - m. menyusun risalah dan hasil keputusan musyawarah pembentukan PPPSRS;
  - n. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
  - o. melaporkan secara tertulis hasil musyawarah kepada Kepala Dinas dengan tembusan kepada Walikota.
- (2) Panitia musyawarah mensosialisasikan jadwal pelaksanaan musyawarah kepada seluruh Pemilik dan/atau Penghuni.
  - (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) panitia musyawarah wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan.
  - (4) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya Pengurus dan Pengawas PPPSRS serta disampaikannya laporan tertulis hasil musyawarah kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.

### Bagian Ketiga

#### Pembentukan PPPSRS

##### Paragraf 1

##### Umum

##### Pasal 28

- (1) Musyawarah pembentukan PPPSRS dilaksanakan oleh panitia musyawarah.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk :
  - a. pembentukan struktur organisasi;
  - b. penyusunan dan penetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

- c. penyusunan dan penetapan Tata Tertib Kepenghunan;
  - d. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
  - e. pemilihan pengawas PPPSRS.
- (3) Mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat.
  - (4) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, pengambilan keputusan diambil dengan suara terbanyak berdasarkan jumlah peserta musyawarah yang hadir.
  - (5) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e, dilakukan dengan musyawarah mufakat.
  - (6) Dalam hal mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak tercapai, pengambilan keputusan dilakukan melalui pemungutan suara terbanyak.
  - (7) Dalam pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (6), setiap nama Pemilik Sarusun hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari satu sarusun.
  - (8) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi seluruh kegiatan Panitia Musyawarah dalam pembentukan PPPSRS berupa penyiapan akomodasi dan fasilitas yang diperlukan.

#### Paragraf 2

#### Pelaksanaan Musyawarah

#### Pasal 29

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Daerah sebagai peninjau.
- (2) Undangan musyawarah disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan musyawarah.
- (3) Undangan musyawarah dilampirkan dengan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar, rancangan anggaran rumah tangga PPPRS dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah.
- (4) Rancangan anggaran dasar, anggaran rumah tangga dan rancangan tata tertib penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikonsultasikan oleh panitia musyawarah kepada instansi teknis Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (5) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.

#### Paragraf 3

#### Peserta Musyawarah

#### Pasal 30

- (1) Peserta musyawarah terdiri dari Pemilik Sarusun.
- (2) Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.

- (3) Perseorangan yang dapat menjadi wakil Pemilik Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- a. istri atau suami;
  - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
  - c. salah satu saudara kandung;
  - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik yang berada dalam satu kartu keluarga (KK); atau
  - e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.
- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah.
- (5) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian yang telah disahkan oleh Kementerian terkait untuk Pemilik yang badan hukum.
- (6) Dalam hal wakil Pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan.
- (7) Karyawan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap.
- (8) Selain peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas, Walikota, dan Pengurus RW/RT setempat menjadi peninjau.
- (9) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diundang oleh panitia musyawarah dan memiliki hak untuk memberikan pendapat baik diminta maupun tidak tetapi tidak memiliki hak suara.

#### Pasal 31

- (1) Setiap peserta musyawarah yang hadir dalam musyawarah harus membawa bukti kepemilikan dan menandatangani daftar hadir.
- (2) Kehadiran peserta dan tanda tangan daftar hadir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar bagi kepemilikan suara untuk pengambilan keputusan.
- (3) Setiap kehadiran peninjau disediakan daftar hadir tersendiri.

#### Paragraf 4

#### Agenda Musyawarah

#### Pasal 32

- (1) Musyawarah dilaksanakan untuk membahas dan memutuskan :
  - a. pemilihan pimpinan musyawarah;
  - b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;

- c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus dan tugas pengawas PPPSRS;
  - d. pengesahan Pendirian PPPSRS, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
  - e. pengesahan Tata Tertib Kepenghunian;
  - f. pengesahan program kerja pengurus PPPSRS;
  - g. pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS; dan
  - h. menyaksikan penandatanganan pakta integritas Pengawas terpilih dan Pengurus terpilih.
- (2) Pembentukan struktur organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dibentuk berdasarkan program kerja pengurus yang disusun oleh panitia musyawarah.
  - (3) Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat program pokok selama 1 (satu) periode kepengurusan.
  - (4) Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.
  - (5) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai jadwal acara yang telah ditetapkan.

#### Paragraf 5

#### Kuorum Kehadiran Musyawarah

#### Pasal 33

- (1) Musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit atau paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (3) Dalam hal sampai batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai dengan batas waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), panitia musyawarah mengundang kembali Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan musyawarah.

- (5) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (6) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

#### Paragraf 6

#### Pengambilan Keputusan Musyawarah

#### Pasal 34

- (1) Pengambilan keputusan dalam rapat musyawarah pada dasarnya dilakukan secara musyawarah.
- (2) Pengambilan keputusan secara musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dalam hal :
  - a. pemilihan pimpinan musyawarah;
  - a. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
  - b. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas Pengurus dan Pengawas;
  - c. pengesahan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga; dan
  - d. pengesahan program kerja Pengurus;
  - e. pengesahan Tata Tertib Kepenghunian;
  - f. pengesahan Pengurus terpilih; dan
  - g. pengesahan Pengawas terpilih.
- (3) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak (*voting*).

#### Pasal 35

- (1) Pengambilan keputusan secara musyawarah dilakukan setelah para peserta musyawarah yang hadir diberi kesempatan untuk mengemukakan pendapat serta saran yang kemudian dipandang cukup untuk diterima oleh musyawarah sebagai sumbangan pendapat dan pemikiran bagi penyelesaian masalah yang sedang dimusyawarahkan.
- (2) Untuk dapat mengambil keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pimpinan musyawarah menyiapkan rancangan keputusan yang mencerminkan pendapat dalam rapat.

## Pasal 36

- (1) Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau secara tertutup.
- (2) Pengambilan keputusan dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah suara peserta yang hadir.
- (3) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan perhitungan suara setiap nama Pemilik mempunyai 1 (satu) suara sekalipun Pemilik memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

## Pasal 37

- (1) Pemberian suara secara terbuka untuk menyatakan setuju, menolak, atau tidak menyatakan pilihan (*abstain*) dilakukan oleh peserta musyawarah yang hadir dengan cara lisan, mengangkat tangan, berdiri, tertulis, atau dengan cara lain yang disepakati sesuai tata tertib musyawarah oleh peserta musyawarah.
- (2) Penghitungan suara dilakukan dengan menghitung secara langsung tiap-tiap peserta musyawarah.
- (3) Peserta musyawarah yang meninggalkan sidang dianggap telah hadir dan tidak mempengaruhi sahnya keputusan.

## Pasal 38

- (1) Pemberian suara secara rahasia dilakukan dengan tertulis, tanpa mencantumkan nama, tanda tangan, atau tanda lain yang dapat menghilangkan sifat kerahasiaan.
- (2) Pemberian suara secara rahasia dapat juga dilakukan dengan cara lain yang tetap menjamin sifat kerahasiaan.

## Pasal 39

Setiap keputusan musyawarah, baik secara musyawarah maupun berdasarkan suara terbanyak dinyatakan sah dan mengikat bagi semua pihak yang terkait dalam pengambilan keputusan.

## Paragraf 7

## Pimpinan Musyawarah

## Pasal 40

- (1) Pelaksanaan musyawarah dipimpin oleh pimpinan musyawarah yang terdiri atas seorang ketua yang di dampingi oleh 2 (dua) orang anggota.
- (2) Pimpinan sebagaimana dimaksud ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta musyawarah secara musyawarah.
- (3) Dalam hal pemilihan pimpinan musyawarah tidak tercapai secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

- (4) Pimpinan musyawarah hanya berbicara selaku pimpinan musyawarah untuk menjelaskan masalah yang menjadi pembicaraan, menunjukkan duduk persoalan yang sebenarnya, mengembalikan pembicaraan kepada pokok persoalan, dan menyimpulkan pembicaraan peserta musyawarah.

#### Paragraf 8

#### Pengesahan Tata Tertib dan Jadwal Musyawarah

#### Pasal 41

- (1) Dalam hal penyelenggaraan musyawarah, panitia musyawarah menyiapkan tata tertib dan jadwal acara musyawarah yang sebelumnya telah di susun oleh panitia musyawarah untuk disepakati oleh peserta musyawarah.
- (2) Tata Tertib Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat materi paling sedikit mengatur hal-hal sebagai berikut :
- a. tahapan/tatacara pemilihan;
  - b. hak suara pemilih;
  - c. waktu dan tempat pelaksanaan pemilihan;
  - d. persyaratan Pengawas; dan
  - e. persyaratan Pengurus.
- (3) Tata tertib dan jadwal acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pimpinan musyawarah setelah disepakati oleh peserta musyawarah.
- (4) Pimpinan musyawarah menjaga agar musyawarah berjalan sesuai dengan ketentuan dalam tata tertib dan jadwal musyawarah.
- (5) Peserta musyawarah wajib mentaati tata tertib dan jadwal musyawarah.

#### Pasal 42

- (1) Apabila seorang peserta musyawarah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan tata tertib musyawarah, pimpinan musyawarah memperingatkan peserta tersebut agar menghentikan perbuatannya.
- (2) Jika peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diindahkan, pimpinan musyawarah dapat meminta peserta tersebut untuk meninggalkan ruangan musyawarah.
- (3) Apabila peserta tersebut tidak mengindahkan perintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), atas perintah pimpinan musyawarah, peserta tersebut dikeluarkan dengan paksa dari ruangan sidang atau rapat.

Paragraf 9

Pembentukan Struktur Organisasi

Pasal 43

- (1) Struktur organisasi PPPSRS disahkan dalam musyawarah berdasarkan asas musyawarah.
- (2) Struktur organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari Pengurus dan Pengawas.
- (3) Struktur organisasi Pengurus harus berjumlah ganjil paling sedikit terdiri dari :
  - a. seorang ketua;
  - b. seorang sekretaris;
  - c. seorang bendahara; dan
  - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.
- (4) Jumlah jabatan dalam kepengurusan PPPSRS dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi anggota.
- (5) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit 5 (lima) orang dan berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua merangkap anggota, sekretaris merangkap anggota dan 3 orang anggota dari Pemilik Sarusun.

Paragraf 10

Pembahasan dan Penetapan Anggaran Dasar  
dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 44

- (1) Musyawarah membahas rancangan naskah anggaran dasar dan anggaran rumah tangga untuk disahkan.
- (2) Pimpinan musyawarah dapat meminta Panitia Musyawarah untuk memandu pembahasan rancangan naskah anggaran dasar, anggaran rumah tangga, dan rancangan tata tertib penghunian.

Paragraf 11

Pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS

Pasal 45

- (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. sehat jasmani dan rohani;
  - c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;
  - d. tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu delik pidana;
  - e. berusia paling kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
  - f. Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun dan berstatus sebagai Pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang dimilikinya;
  - g. dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan, dan memiliki lebih dari satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi pengurus atau pengawas;
  - h. belum pernah menjabat sebagai pengurus atau pengawas selama 2 (dua) kali masa jabatan dalam jabatan;
  - i. mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
  - j. mampu bekerja sama dengan sesama pengurus dan pengawas;
  - k. mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
  - l. memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik ;
  - m. memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
  - n. tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain; dan
  - o. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya.
- (2) Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya.
  - (3) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).

#### Pasal 46

- (1) Pemilihan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan secara paket.
- (2) Tahapan pemilihan Paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS terdiri dari :

- a. pendaftaran pasangan calon;
  - b. verifikasi administratif pasangan calon;
  - c. penetapan pasangan calon;
  - d. pemaparan visi dan misi pasangan calon; dan
  - e. pemilihan pasangan calon.
- (3) Pendaftaran pasangan calon sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, disampaikan kepada panitia musyawarah disertai dengan kelengkapan dokumen persyaratan, selambat-lambatnya sebelum pembukaan RUA.
  - (4) Verifikasi administratif pasangan calon sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf b dilakukan oleh panitia musyawarah.
  - (5) Penetapan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan dalam RUA berdasarkan hasil verifikasi administratif.
  - (6) Pemaparan visi dan misi pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dalam RUA.
  - (7) Pemilihan Paket pasangan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dilakukan dengan cara musyawarah.
  - (8) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak tercapai, maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (*voting*).
  - (9) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur ini .
  - (10) Ketua dan Sekretaris terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memilih secara langsung susunan pengurus PPPSRS.
  - (11) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh anggota PPPSRS untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan dan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
  - (12) Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Gubernur ini.
  - (13) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih selamalamanya untuk 2 (dua) periode.
  - (14) Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Dinas dengan ditembuskan kepada Walikota untuk dilakukan pencatatan.

## Pasal 47

- (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS mempunyai wewenang, tugas dan tanggung jawab diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (2) Pengurus PPPSRS melaksanakan program kerja sebagaimana ditetapkan dalam musyawarah.
- (3) Pelaksanaan program kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang dibuat Pengurus PPPSRS.

## Bagian Keempat

## Keanggotaan dan Organisasi

## Paragraf 1

## Keanggotaan

## Pasal 48

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang bukan Penghuni tidak dapat menduduki jabatan dalam struktur kepengurusan PPPSRS.
- (3) Penghuni sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan Penghuni yang bertempat tinggal di Rumah Susun dan mendapat surat kuasa dari Pemilik.

## Pasal 49

- (1) Pemilik Sarusun dapat memberikan kuasa kepada Penghuni Sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (2) Kuasa dari Pemilik kepada Penghuni, diberikan terbatas dalam hal penghunian, penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan, iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan.
- (3) Kuasa dari Pemilik kepada Penghuni tidak dapat diberikan dalam hal pembentukan PPPSRS dan penentuan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan.

## Pasal 50

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

- (3) Kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi :
  - a. kepemilikan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
  - b. kepemilikan terhadap Sarusun; dan
  - c. biaya kepemilikan Sarusun.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :
  - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama; dan
  - b. pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran.
- (5) Hak suara kepentingan kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap anggota PPPSRS mempunyai satu suara.
- (6) Hak suara kepentingan kepemilikan dan hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), setiap anggota PPPSRS mempunyai suara yang sama dengan NPP.
- (7) Dalam hal hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikuasakan kepada Penghuni yang terdaftar sebagai anggota PPPSRS secara tertulis.
- (8) Keanggotaan PPPSRS berakhir saat yang bersangkutan sudah tidak lagi menjadi Pemilik atau sudah tidak lagi menghuni di Sarusun.
- (9) Pembeli Sarusun wajib mengurus keanggotaannya pada PPPSRS paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah menjadi Pemilik Sarusun.

## Paragraf 2

### Organisasi PPPSRS

#### Pasal 51

- (1) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disahkan dengan keputusan musyawarah.
- (2) Susunan organisasi PPPSRS meliputi Pengurus dan Pengawas.
- (3) Pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Pemilik yang hadir dalam musyawarah dan bertempat tinggal di Rumah Susun.
- (4) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit :
  - a. ketua;
  - b. sekretaris;
  - c. bendahara;
  - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.

- (5) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik Sarusun.
- (6) Jangka waktu kepengurusan PPPSRS selama 3 (tiga) tahun.

#### Pasal 52

- (1) Pengurus PPPSRS mempunyai tugas :
  - a. melaksanakan kepengurusan dan/atau pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama Rumah Susun, dan penghunian;
  - b. menjalin hubungan kerja sama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan PPPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. membina para Penghuni dalam hal kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya;
  - d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian seperti menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS;
  - e. menyelenggarakan dan memberikan pertanggungjawaban administrasi keuangan dan program kerja kepada para anggota PPPSRS melalui RUA, RUTA atau RUALB apabila diperlukan;
  - f. memberikan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan Penghuni atas Keputusan RUA, RUTA atau RUALB dan/atau Keputusan Rapat Pengurus PPPSRS, sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, dan Tata Tertib penghunian; dan
  - g. mengawasi Pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dan lingkungannya.
- (2) Ketua PPPSRS bersama Sekretaris terpilih bertugas :
  - a. melengkapi struktur dan personil kepengurusan PPPSRS sejak terpilih pada hari pelaksanaan musyawarah;
  - b. menyelenggarakan pelantikan anggota pengurus;
  - c. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja pengurus sesuai dengan keputusan musyawarah; dan
  - d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS.
- (3) Sekretaris bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua pengurus dan menyelenggarakan urusan di bidang kesekretariatan PPPSRS.

- (4) Bendahara bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua pengurus dan menyelenggarakan urusan di bidang keuangan atau finansial PPPSRS.
- (5) Setiap bidang bertugas sebagai berikut :
- a. bidang pengelolaan bertugas melaksanakan kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun; dan
  - b. bidang kependhunian bertugas melaksanakan kegiatan pembinaan Penghuni dan menyelenggarakan kegiatan administratif kepemilikan dan kependhunian.

#### Pasal 53

Pengawas PPPSRS memiliki tugas sebagai berikut :

- a. melaksanakan pengawasan serta memberikan masukan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan/atau pengelolaan yang dilakukan oleh pengurus dan/atau pengelola Rumah Susun;
- b. mengawasi pelaksanaan penghunian satuan Rumah Susun agar Penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran Rumah Tangga PPPSRS, dan Tata Tertib penghunian; dan
- c. fungsi lain yang dirumuskan dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

#### Bagian Kelima

#### Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 54

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (2) Akta Pendirian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh Notaris yang berkedudukan dan beroperasi di Daerah.
- (3) Salinan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS diberikan kepada setiap anggota PPPSRS.
- (4) Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus dicatat dan mendapat pengesahan dari Gubernur.

## Pasal 55

Akta pendirian PPPSRS berisi tentang pokok-pokok pernyataan pendirian, Struktur Organisasi, Susunan Pengurus dan ketentuan-ketentuan dasar organisasi PPPSRS.

## Pasal 56

- (1) Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS adalah aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan kepemilikan untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni di lingkungan Rumah Susun.
- (2) Materi muatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
  - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
  - b. susunan organisasi pengurus PPPSRS;
  - c. hak, kewajiban, larangan dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
  - d. tata tertib penghunian; dan
  - e. hal-hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Materi muatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas bab, bagian, dan/atau pasal.
- (4) Sistematika Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat :
  - a. mukadimah;
  - b. ketentuan umum;
  - c. nama, tempat kedudukan dan waktu pendirian;
  - d. asas, tujuan, tugas pokok dan status;
  - e. keanggotaan;
  - f. kedaulatan dan hak suara;
  - g. hak dan kewajiban anggota;
  - h. susunan organisasi, persyaratan, wewenang, dan kewajiban pengurus dan pengawas;
  - i. penunjukkan, tugas, hak, dan kewajiban pengelola;
  - j. musyawarah dan rapat-rapat;
  - k. kuorum dan pengambilan keputusan;
  - l. keuangan;
  - m. perubahan anggaran dasar;

- n. pembubaran PPPSRS;
  - o. peraturan peralihan; dan
  - p. peraturan penutup.
- (5) Sistematika Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat :
- a. keanggotaan;
  - b. pengurus dan pengawas;
  - c. pengelola;
  - d. musyawarah dan rapat-rapat;
  - e. hak suara dalam RUA;
  - f. kuorum dan pengambilan keputusan;
  - g. keuangan;
  - h. peralihan dan penyerahan hak penggunaan Rumah Susun;
  - i. perpanjangan hak tanah;
  - j. harta kekayaan;
  - k. tata tertib penghunian;
  - l. larangan;
  - m. tata tertib pemilikan Sarusun;
  - n. perbaikan kerusakan;
  - o. sanksi; dan
  - p. penutup.

#### Pasal 57

- (1) Penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bentuk akta pendirian PPPSRS, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan materi muatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Gubernur ini.

#### Paragraf 2

#### Tata Tertib Penghunian dan Pemilikan Sarusun

#### Pasal 58

- (1) Pengurus menyusun tata tertib dan aturan-aturan lain yang berkaitan dengan penghunian.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak dan kewajiban serta larangan-larangan penghunian.

- (3) Pemilik dan/atau Penghuni wajib melaporkan terjadinya dugaan pelanggaran terhadap tata tertib penghunian.
- (4) Pengurus memberikan sanksi terhadap pelanggaran terhadap tata tertib penghunian.
- (5) Pemilik dan/atau Penghuni wajib melaporkan kepada Pengurus terjadinya dugaan pelanggaran pidana di Rumah Susun.
- (6) Pengurus dan/atau Pengawas wajib segera melaporkan kepada pihak yang berwenang atas adanya dugaan pelanggaran pidana di Rumah Susun.
- (7) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimintakan persetujuan kepada anggota PPPSRS dalam RUA.
- (8) Ketentuan tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 59

- (1) PPPSRS wajib untuk menjaga kepemilikan Sarusun dengan membukukan setiap Pemilik dan/atau Penghuni dan mencatat setiap pengalihan hak milik atas Sarusun atau hunian Sarusun.
- (2) PPPSRS berhak menolak pendaftaran akta peralihan hak milik atas satuan Rumah Susun atau peralihan hak pemanfaatan hunian atas Sarusun yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pendataan kependudukan dan pelayanan administrasi pemerintahan dari Penghuni Rusun, PPPSRS wajib berkoordinasi dengan Rukun Tetangga/Rukun Warga setempat.
- (4) Pemilik dan/atau Penghuni hanya berhak menguasai ruang hak perseorangan Sarusun masing-masing, sedangkan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dikelola oleh PPPSRS.
- (5) Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas Sarusun, dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, harus melampirkan :
  - a. Akta PPAT dan/atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara;
  - b. SHM Sarusun yang bersangkutan; dan
  - c. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal terjadi peralihan hak karena pewarisan, untuk persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan huruf c dapat diganti dengan surat keterangan pewarisan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Paragraf 3

## Pencatatan dan Pengesahan

## Pasal 60

- (1) Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus dicatatkan dan disahkan oleh Kepala Dinas yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan dengan diketahui dan ditembuskan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.
- (2) Permohonan pencatatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pengurus terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan :
  - a. daftar hadir peserta RUA;
  - b. akta Pendirian PPPSRS;
  - c. anggaran dasar PPPSRS;
  - d. anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
  - e. fotokopi AKB dan/atau fotokopi SHM Sarusun/SKBG Sarusun pengurus terpilih.
- (3) Permohonan Pencatatan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan oleh Ketua PPPSRS atau Pengurus lain yang tercantum dalam akta pendirian paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pelaksanaan musyawarah.

## Bagian Keenam

## Perubahan Kepengurusan

## Paragraf 1

## Umum

## Pasal 61

- (1) Perubahan kepengurusan PPPSRS dapat disebabkan karena :
  - a. telah berakhirnya periode kepengurusan;
  - b. pengurus mengundurkan diri;
  - c. diberhentikan dalam RUA;
  - d. meninggal dunia; dan
  - e. tidak memenuhi syarat sebagai pengurus dan pengawas.
- (2) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk jabatan ketua dan/atau sekretaris dilakukan melalui RUA.

- (3) RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan rapat umum yang diselenggarakan untuk pemilihan Pengurus PPPSRS dilakukan dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan jabatan ketua sebelum berakhirnya periode kepengurusan yang disebabkan karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e, maka digantikan oleh sekretaris hingga berakhirnya masa jabatan.
- (5) Perubahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dituangkan dalam Berita Acara RUA.
- (6) Perubahan Kepengurusan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf d dan huruf e dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pengurus dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

#### Paragraf 2

#### Pencatatan dan Pengesahan Perubahan Pengurus

#### Pasal 62

- (1) Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.
- (2) Pencatatan dan pengesahan pergantian atau perubahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah mendapat persetujuan dalam RUA dengan melampirkan paling sedikit :
  - a. daftar hadir peserta RUA;
  - b. berita acara perubahan kepengurusan; dan
  - c. akta perubahan kepengurusan
- (3) Proses pencatatan dan pengesahan perubahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan.

### BAB V

#### PENGELOLAAN BAGIAN BERSAMA, BENDA BERSAMA DAN TANAH BERSAMA PADA RUSUN

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 63

- (1) Pelaku Pembangunan menyerahkan Sarusun kepada Pemilik sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian pembelian antara Pelaku Pembangunan dan Pemilik.

- (2) Penyerahan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah Sarusun dilengkapi dengan Sertifikat Laik Fungsi, dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun .
- (3) Dalam penyerahan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan harus menyelesaikan kewajiban pemanfaatan ruang kepada Pemerintah Daerah yang dibuktikan dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) kewajiban dimaksud.
- (4) Salinan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diberikan kepada Pemilik dalam proses penyerahan Sarusun.
- (5) Kewajiban pemanfaatan ruang kepada Pemerintah Daerah yang belum terpenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tetap menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan.

#### Pasal 64

- (1) Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS dan dicatat oleh Dinas, wajib menyerahkan pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris.
- (2) Pelaku Pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.
- (3) Bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan seluruh peralatan, dan dokumen pendukungnya.
- (4) Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan dokumen teknis kepada PPPSRS berupa :
  - a. pertelaan;
  - b. akte pemisahan;
  - c. data teknis pembangunan Rumah Susun;
  - d. gambar terbangun (*as built drawing*); dan
  - e. seluruh dokumen perizinan.
- (5) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi tanggung jawab PPPSRS.

#### Pasal 65

- (1) Setelah PPPSRS menerima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian, PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bersama meliputi benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.

- (2) Setelah PPPSRS menerima pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, dan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan berstatus sebagai Pemilik atas Sarusun yang belum terjual.
- (3) Pemanfaatan dan pendayagunaan terhadap setiap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama setelah PPPSRS menerima benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapatkan izin dari PPPSRS.

## Bagian Kedua

### Pengelolaan Rumah Susun

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 66

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS.
- (3) Pembentukan atau penunjukan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak PPPSRS dicatat dan disahkan di Dinas.

#### Paragraf 2

#### Kegiatan Operasional

#### Pasal 67

- (1) Kegiatan operasional pengelolaan Rumah Susun paling sedikit meliputi :
  - a. sosialisasi pemanfaatan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian;
  - b. pengoperasian peralatan *plumbing*, instalasi pengolahan air limbah, sarana pemadam kebakaran, lift, sarana pencegahan dan penanggulangan bencana, mekanikal, elektrikal, elektronika, dan perlengkapan bangunan di dalam dan di luar bangunan Rumah Susun ;
  - c. pengoperasian jalan, drainase, sanitasi, parkir, taman, tempat bermain, fasilitas olahraga, sarana ibadah/ peribadatan, balai warga, ruang evakuasi, penerangan; dan
  - d. penyelenggaraan pengelolaan ketertiban dan kebersihan lingkungan;
- (2) Pelaksanaan kegiatan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan secara berkala sesuai dan dengan berpedoman pada ketentuan pengoperasian bangunan gedung.

## Paragraf 3

## Kegiatan Pemeliharaan

## Pasal 68

- (1) Pemeliharaan Rumah Susun terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama paling sedikit meliputi kegiatan :
  - a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan; dan/atau
  - d. pengujian.
- (2) Pemeliharaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pedoman ketentuan pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, serta peraturan lain tentang pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Pemeliharaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan secara berkala sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta peraturan/pedoman standar pemeliharaan bangunan gedung, petunjuk teknis pemeliharaan bangunan gedung untuk menjamin terpenuhinya :
  - a. keselamatan bangunan gedung dan kawasan;
  - b. keamanan bangunan gedung dan kawasan;
  - c. kesehatan bangunan gedung dan kawasan;
  - d. kenyamanan bangunan gedung dan kawasan;
  - e. kemudahan bangunan gedung dan kawasan; dan
  - f. keandalan bangunan gedung dan kawasan

## Paragraf 4

## Kegiatan Perawatan

## Pasal 69

- (1) Kegiatan Perawatan Rumah Susun merupakan kegiatan perbaikan dan/atau penggantian terhadap :
  - a. bagian bangunan, komponen, dan bahan bangunan; dan/atau
  - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Perawatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen teknis perawatan bangunan dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.

- (3) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 70

Kegiatan perawatan terdiri dari :

- a. perawatan rutin, berupa kegiatan pengoperasian, perbaikan kecil peralatan utilitas dan keamanan bangunan;
- b. perawatan berkala, yaitu kegiatan yang direncanakan menurut jangka waktu dan diatur menurut jadwal tertentu dengan tujuan mencegah kerusakan, meliputi penggantian komponen bangunan, penggantian suku cadang, pengecatan gedung, servis peralatan mekanikal dan elektrikal;
- c. perawatan mendesak, yaitu kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan hasil inspeksi atau laporan, dengan tujuan untuk mengatasi kerusakan yang membutuhkan penanganan mendesak dan harus segera ditangani; dan
- d. perawatan darurat, yaitu kegiatan yang bersifat segera dan memerlukan perbaikan terhadap kerusakan yang membutuhkan penanganan segera agar tidak membahayakan.

#### Pasal 71

- (1) Perawatan dilakukan sesuai tingkat intensitas kerusakan terhadap bangunan Rumah Susun.
- (2) Intensitas kerusakan bangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digolongkan atas :
  - a. kerusakan ringan berupa kerusakan terutama pada komponen nonstruktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi;
  - b. kerusakan sedang berupa kerusakan pada sebagian komponen non-struktural, dan atau komponen struktural seperti struktur atap, lantai, dan lain-lain; dan
  - c. kerusakan berat berupa kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun non-struktural yang apabila setelah diperbaiki masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.

#### Bagian Ketiga

#### Pengelola Rumah Susun

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 72

- (1) Pengelolaan Rumah Susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum.

- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendaftar dan mendapatkan izin usaha dan izin operasional dari Gubernur.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus merupakan badan hukum yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan
- (4) Izin usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan izin usaha penyedia jasa di bidang pengelolaan Rumah Susun.
- (5) Izin operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan izin operasional pengelolaan untuk setiap lokasi Rumah Susun.
- (6) Izin usaha di bidang pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diterbitkan oleh PD yang menyelenggarakan perizinan.
- (7) Tata cara dan pendaftaran penerbitan izin usaha dan izin operasional pengelolaan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 73

- (1) Pengelola dalam menjalankan kewajibannya dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum lainnya.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dituangkan dalam perjanjian kerjasama yang tertulis.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan tertulis dari Pengurus.
- (4) Orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tenaga ahli dan/atau terampil yang memiliki kompetensi keahlian dan/atau kompetensi keterampilan di bidang pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (5) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan usaha penyedia jasa yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi di bidang pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

#### Paragraf 2

#### Pengelola yang Dibentuk PPSRS

#### Pasal 74

- (1) Dalam hal PPSRS membentuk pengelola, maka merupakan badan hukum yang terpisah dari organisasi PPSRS.
- (2) Pengelola yang dibentuk PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan paling sedikit sebagai berikut :

- a. merupakan badan hukum tersendiri;
  - b. memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang kompeten;
  - c. memiliki kemampuan dalam mengelola Rumah Susun; dan
  - d. memiliki izin usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Manajemen pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit terdiri dari :
- a. manager;
  - b. sekretaris/administrasi;
  - c. bendahara/pembukuan; dan
  - d. bagian-bagian pelaksana teknis.
- (4) Sumber daya manusia yang menjadi pimpinan manajemen pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit harus memenuhi kriteria sebagai berikut :
- a. mempunyai kemampuan manajerial dasar (perencanaan dan penganggaran organisasi, melaksanakan rencana dan mengendalikan pelaksanaan, mengevaluasi hasil);
  - b. memiliki kemampuan mengelola konflik, berkomunikasi dan negosiasi dengan pemangku kepentingan atau para pihak Rumah Susun yang dikelola;
  - c. profesional, tegas, menyakinkan dan energik;
  - d. memiliki keahlian dalam bidang wirausaha, kreatif dan kemampuan bekerja secara konsisten;
  - e. memiliki sertifikat kompetensi profesi sesuai bidang keahlian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang;
  - f. memiliki wawasan dan pengetahuan mengenai berbagai peraturan dan ketentuan tentang pengelolaan Rumah Susun;
  - g. mempunyai daya/kemampuan analitikal yang baik; dan
  - h. mempunyai pengetahuan tentang jenis pengeluaran seperti asuransi, pajak, ketertiban dan keamanan, biaya tidak langsung, dan jenis pengeluaran lainnya;
- (5) Pimpinan manajemen pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diseleksi dari anggota dan/atau bukan anggota PPSRS.
- (6) Keputusan membentuk pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan RUA.

## Paragraf 3

## Pengelola yang Ditunjuk oleh PPPSRS

## Pasal 75

- (1) Penunjukan pengelola dilakukan dengan proses pelelangan.
- (2) Pelelangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan secara terbuka dan transparan serta diikuti oleh badan usaha penyedia jasa pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Dalam melaksanakan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), PPPSRS membentuk panitia lelang pengelola.
- (4) Tugas panitia lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit sebagai berikut :
  - a. menetapkan ruang lingkup pengelolaan, persyaratan, hak, dan kewajiban calon Pengelola, menyusun draft perjanjian kerja sama antara Pengelola dengan PPPSRS.
  - b. menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
  - c. mengumumkan rencana pelelangan secara luas;
  - d. menilai proposal yang diajukan; dan
  - e. menetapkan pengelola yang ditunjuk.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelelangan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.

## Pasal 76

Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS paling sedikit memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. memiliki izin usaha dan izin operasional pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. memiliki modal usaha yang cukup untuk melakukan pengelolaan;
- c. mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan memiliki sertifikat kompetensi profesi sesuai bidang keahlian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang;
- d. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat; dan
- e. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.

## Pasal 77

- (1) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu, dengan pengurus PPPSRS.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengelola bertanggungjawab kepada PPPSRS dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- (3) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pengurus atas nama PPPSRS.
- (4) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya untuk masa 1 (satu) tahun dan paling lama 2 (dua) tahun.
- (5) Perjanjian Kerja Sama pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh merugikan kepentingan bersama Pemilik dan/atau Penghuni.

## Pasal 78

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 melaksanakan tugas untuk :
  - a. melaksanakan kegiatan pengelolaan Rumah Susun dan lingkungannya pada bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama;
  - b. melaksanakan pengoperasian, pemeliharaan, dan perawatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
  - c. mengawasi ketertiban dan keamanan serta penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama sesuai dengan peruntukannya;
  - d. melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh pengurus PPPSRS sesuai dengan perjanjian; dan
  - e. menyiapkan standar prosedur operasi, pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun untuk disetujui oleh Pengurus PPPSRS.
- (2) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 memiliki kewajiban untuk :
  - a. melaksanakan pengelolaan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan;
  - b. membantu pengurus PPPSRS untuk menyampaikan tagihan iuran pengelolaan kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni untuk disetorkan ke rekening PPPSRS;

- c. melaksanakan tugas lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh Pengurus PPSRS yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan;
  - d. menyampaikan laporan kinerja pengelolaan, laporan keuangan tahunan, dan laporan pertanggung jawaban kepada PPSRS; dan
  - e. mengumumkan Laporan Keuangan Tahunan secara luas.
- (3) Pengelola dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (4) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibayarkan oleh PPSRS kepada pengelola sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan Rumah Susun.

#### Pasal 79

- (1) Pengelola wajib membuat laporan pengelolaan kepada pengurus PPSRS secara berkala paling sedikit setiap 3 (tiga) bulan.
- (2) Laporan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. inventarisasi permasalahan dan usulan penyelesaiannya;
  - b. laporan kinerja;
  - c. laporan keuangan; dan
  - d. laporan pengoperasian, pemeliharaan, dan perawatan atas Bagian Bersama, Tanah Bersama, Benda Bersama.
- (3) Pengelola wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan dengan ketentuan :
- a. paling sedikit memuat neraca, rugi laba, arus kas, dan catatan atas laporan keuangan;
  - b. disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia sesuai prinsip *good corporate governance*; dan
  - c. telah diaudit oleh auditor independen.
- (3) Laporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diumumkan secara luas melalui papan pengumuman dan secara daring (*online*) yang dapat diakses oleh publik.
- (4) Laporan keuangan yang diumumkan secara daring (*online*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus sudah tersedia paling sedikit 6 (enam) bulan setelah Peraturan Gubernur ini ditetapkan.
- (5) Laporan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilaporkan oleh pengurus PPSRS dalam RUA.

Bagian Keempat

Administrasi Keuangan

Paragraf 1

Umum

Pasal 80

- (1) PPPSRS bertanggungjawab atas administrasi keuangan pengelolaan Rumah Susun setelah Pelaku Pembangunan menyerahkan pengelolaan kepada PPPSRS.
- (2) Administrasi keuangan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri dari biaya pengelolaan, dan usaha-usaha lain yang sah.
- (3) Bentuk usaha-usaha lain yang sah merupakan pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Paragraf 2

Biaya Pengelolaan

Pasal 81

- (1) Biaya pengelolaan Rumah Susun diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan (IPL) yang ditagihkan kepada Pemilik, dan/atau Penghuni Sarusun.
- (2) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan, yang ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah para Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.
- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional sesuai NPP masing-masing.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung dan ditetapkan oleh Pengurus setelah disetujui oleh PPPSRS dalam RUA.

Pasal 82

- (1) Dana yang diperoleh untuk pembiayaan pengelolaan Rumah Susun wajib dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dana pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diletakkan pada rekening bank tertentu dan bersifat khusus atas nama PPPSRS.
- (3) Pemilik dan Penghuni Rumah Susun berhak memperoleh informasi dan penjelasan atas rincian dana pengelolaan Rumah Susun.
- (4) Pengurus wajib menyampaikan informasi dan penjelasan atas rincian dana pengelolaan Rumah Susun.

## Pasal 83

- (1) Besarnya iuran pengelolaan lingkungan (IPL) dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali total biaya pengelolaan tahun anggaran berjalan yang telah disetujui dalam RUA.
- (2) Besarnya iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam RUA, dengan memperhatikan segi-segi transparansi dan keadilan.
- (3) Besarnya iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan.
- (4) Penyesuaian iuran pengelolaan lingkungan ditetapkan dalam RUA, dengan memperhatikan segi-segi transparansi dan keadilan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

## Pasal 84

- (1) Komponen biaya pengelolaan untuk :
  - a. biaya operasional;
  - b. biaya perawatan;
  - c. biaya pemeliharaan; dan
  - d. biaya parkir.
- (2) Komponen perhitungan iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
  - a. upah pengelola;
  - b. air dan listrik yang merupakan biaya bersama;
  - c. bahan baku;
  - d. suku cadang
  - e. administrasi;
  - f. pajak; dan
  - g. asuransi.
- (3) Komponen perhitungan iuran pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rumah Susun dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana saran, dan utilitas agar bangunan Rumah Susun tetap laik fungsi sesuai yang direncanakan.

- (4) Komponen perhitungan iuran pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan Rumah Susun beserta prasarana dan sarannya agar bangunan Rumah Susun tetap laik fungsi.
- (5) Komponen biaya parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi biaya bulanan yang dikeluarkan untuk pengelolaan perparkiran umum di Rumah Susun.
- (6) Dalam hal parkir untuk masing-masing Rumah Susun tidak disediakan secara khusus, besar pembebanan biaya parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditentukan dan disepakati dalam RUA.

#### Bagian Kelima

#### Dana Endapan (Sinking Fund)

##### Pasal 85

- (1) Besarnya dana endapan (sinking fund) dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (2) Dana endapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan cara membagi perkiraan biaya yang dibutuhkan terhadap NPP setiap satuan Rumah Susun.
- (3) Besarnya dana endapan (sinking fund) ditetapkan sebesar 7% (tujuh perseratus) sampai dengan 10% (sepuluh perseratus) dari IPL per bulan dengan penyesuaian nilai besaran sesuai kenaikan biaya peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (4) Penetapan besarnya dana endapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam RUA dengan memperhatikan segi-segi transparansi dan keadilan.

##### Pasal 86

- (1) Penggunaan dana endapan (sinking fund) diperuntukan untuk peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (2) Dalam hal tertentu, dana endapan (sinking fund) dapat digunakan untuk perbaikan dan/atau penggantian pada benda bersama dan bagian bersama dengan intensitas kerusakan berat.
- (3) Penggunaan dana endapan (sinking fund) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diputuskan dalam RUA.

##### Pasal 87

- (1) Pembukuan, penerimaan dan pengeluaran dana endapan (sinking fund) harus bersifat terpisah dan tidak dicampur dengan penerimaan iuran pengelolaan, pengeluaran biaya operasional dan penerimaan lainnya.

- (2) Dana endapan (sinking fund) sebagaimana dimaksud ditempatkan pada rekening bank tertentu dan bersifat khusus atas nama PPSRS, terpisah dari rekening pengelolaan.

#### Bagian Keenam

#### Biaya Atas Satuan Rumah Susun

#### Pasal 88

- (1) Biaya satuan Rumah Susun merupakan beban yang berhubungan dengan kepemilikan satuan Rumah Susun dan digunakan secara terpisah, berupa :
- a. tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sarusun; dan
  - b. tagihan pemakaian listrik, air, telepon, multimedia;
- (2) Kewajiban pembayaran PBB Sarusun serta pajak-pajak yang berhubungan dengan kepemilikan satuan Rumah Susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik.
- (3) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan oleh Pemilik dan/atau Penghuni kepada pemberi layanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Besarnya tagihan listrik, air, telepon, multimedia dan lain-lain dihitung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berdasarkan jumlah pemakaian per bulan yang ditagihkan secara terpisah dari tagihan iuran pengelolaan lingkungan.

#### Bagian Ketujuh

#### Pemanfaatan atau Pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama

#### Pasal 89

- (1) PPSRS dapat melakukan pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama untuk kepentingan anggota.
- (2) Pemanfaatan atau pendayagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat 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 dan pendayagunaan lainnya yang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, dan tidak melanggar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

- (3) Pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggungjawab PPPSRS.
- (4) Pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis antara pengurus PPPSRS dengan orang perseorangan, sekelompok orang atau badan hukum.
- (5) Pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama diputuskan dalam rapat pengurus PPPSRS dan dilaporkan dalam RUA.

#### Pasal 90

- (1) Terhadap pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama PPPSRS berkoordinasi dengan pengelola.
- (2) Pengelola dapat mengajukan penambahan biaya yang timbul atas beban pengelolaan dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### Pasal 91

- (1) Penerimaan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. diletakkan dalam rekening bank tertentu dan bersifat khusus atas nama PPPSRS;
  - b. dilakukan secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab serta dilaporkan dalam RUA;
  - c. dikelola untuk kepentingan bersama; dan
  - d. dapat digunakan untuk pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan/atau dana endapan (*sinking fund*).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerimaan dan peruntukannya pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah Bersama diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Bagian Kedelapan

##### Pembukuan, Pembukaan Rekening dan Pelaporan

#### Pasal 92

- (1) PPPSRS wajib membukukan semua pemasukan dan pengeluaran pengelolaan Rumah Susun secara tertib sesuai prinsip akuntansi universal yang baik dan benar berpedoman pada Standar Akuntansi Indonesia yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia.

- (2) PPPSRS pada setiap akhir tahun harus menyusun laporan keuangan yang di audit oleh akuntan publik yang independen untuk dipertanggungjawabkan kepada anggota dalam RUA.
- (3) Laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat sekurang-kurangnya, neraca, laba rugi, arus kas, dan catatan atas laporan keuangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pembukuan dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

#### Pasal 93

- (1) Seluruh penerimaan keuangan pengelolaan Rumah Susun disimpan dalam rekening bank atas nama PPPSRS.
- (2) PPPSRS diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kota PPPSRS berdomisili.
- (3) Pembukaan rekening sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Pengurus dalam rapat pengurus.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pencairan keuangan dimaksud pada ayat (1) diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.

#### Pasal 94

- (1) Setiap Anggota PPPSRS berhak untuk melihat laporan keuangan pengelolaan Rumah Susun secara daring (*online*).
- (2) Laporan keuangan secara daring (*online*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah tersedia paling lambat 6 (enam) bulan setelah peraturan ini diterbitkan.
- (3) Dalam hal laporan keuangan Rumah Susun secara daring (*online*) sebagaimana dimaksud ayat (1) belum dapat dilaksanakan, anggota dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengurus.
- (4) Pengurus menyampaikan tanggapan dan penjelasan secara tertulis atas yang dimohonkan.

### BAB VI

#### KERJA SAMA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SECARA BERTAHAP

#### Pasal 95

- (1) Pembangunan Rumah Susun yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilakukan secara bertahap.
- (2) Pelaksanaan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mulai perencanaan sampai pada penyelesaian paling lama 3 (tiga) tahun pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.

- (3) Masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dipisahkan dengan tahap pembangunan Rumah Susun lainnya.
- (4) Pembangunan bertahap sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terlebih dahulu ditetapkan dalam rencana pembangunan yang dituangkan dalam dokumen perencanaan, serta IMB dan pertelaan yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pembentukan PPPSRS pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.

#### Pasal 96

- (1) Pembentukan PPPSRS pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dilaksanakan pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pembentukan PPPSRS pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan mekanisme pembentukan PPPSRS dalam Peraturan Gubernur ini.
- (3) Pelaku pembangunan yang telah melakukan serah terima kepada Pemilik menyiapkan proses pembentukan PPPSRS.
- (4) Pelaku pembangunan menetapkan lingkup dan batas Rumah Susun tahap pertama, termasuk Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama yang akan dikelola oleh PPPSRS sesuai dengan dokumen Pertelaan yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- (5) Pelaku pembangunan menyerahkan seluruh data dan informasi Rumah Susun tahap pertama kepada PPPSRS untuk dikelola.
- (6) Penyerahan data dan pengelolaan dilengkapi dengan Berita Acara.
- (7) PPPSRS melakukan pengelolaan terhadap lingkup Rumah Susun tahap pertama yang telah diserahkan.

#### Pasal 97

- (1) Dalam hal tahapan pembangunan Rumah Susun berikutnya telah selesai dibangun, pelaku pembangunan wajib menyerahkan pengelolaannya kepada PPPSRS.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan penyerahan data Pemilik dan Penghuni tahap berikutnya secara lengkap.

- (3) Penyerahan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama yang telah selesai dibangun.
- (4) Pelaku pembangunan mempunyai status sebagai Pemilik Sarusun yang belum terjual dan memiliki kewajiban sebagai Pemilik.

#### Pasal 98

- (1) Pemilik dan Penghuni Rumah Susun tahap berikutnya wajib menjadi anggota PPPSRS.
- (2) Anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghunian yang telah ditetapkan oleh PPPSRS.

#### Pasal 99

- (1) Pembiayaan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama dibebankan kepada Pemilik dan/atau Penghuni.
- (2) Besarnya iuran pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan NPP kepemilikan Sarusun.

#### Pasal 100

- (1) Dalam hal Pelaku Pembangunan melakukan pembangunan tahap berikutnya, maka wajib memberitahukan kepada PPPSRS rencana penyelesaian pembangunan Rumah Susun tahap berikutnya.
- (2) Pelaku Pembangunan yang sedang mengerjakan pembangunan tahap berikutnya wajib menjaga dan menjamin ketertiban, keselamatan, keamanan dan kenyamanan Pemilik dan Penghuni yang tinggal di Rumah Susun tahap sebelumnya.
- (3) Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun dalam satu kawasan secara bertahap wajib bekerjasama dengan PPPSRS yang telah terbentuk.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam perjanjian kerja sama secara tertulis.
- (5) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi kesepakatan PPPSRS dengan Pelaku Pembangunan untuk :
  - a. menjamin pelaksanaan pembangunan pada Rumah Susun tahap berikutnya tidak mengganggu keselamatan, keamanan, serta kenyamanan Pemilik dan Penghuni yang telah ada;

- b. menjamin PPPSRS dalam pengelolaan Rumah Susun tidak terganggu dengan pembangunan Rumah Susun yang sedang dan akan dibangun;
- c. menjamin Pelaku Pembangunan dalam pembangunan tahapan Rumah Susun Berikutnya; dan
- d. menentukan tanggung jawab pengelolaan Benda Bersama antara PPPSRS dan Pelaku Pembangunan dalam hal terdapatnya Benda Bersama yang direncanakan dimanfaatkan secara bersama-sama oleh seluruh Pemilik dan Penghuni seluruh tahapan pembangunan Rumah Susun.

## BAB VII

### BIMBINGAN TEKNIS DAN PENGENDALIAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 101

- (1) Pemerintah Daerah melakukan bimbingan teknis dan pengendalian terhadap pengelolaan Rumah Susun.
- (2) Bimbingan teknis dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Dinas bersama dengan Walikota serta melibatkan PD terkait dalam rangka pembinaan terhadap kewajiban dan larangan pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.
- (3) Bimbingan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. melaksanakan sosialisasi peraturan perundang-undangan
  - b. memberikan pedoman dan standar pelaksanaan PPPSRS; dan
  - c. melakukan bimbingan, supervisi dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS.
- (4) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. memberikan teguran dan peringatan;
  - b. pemberian sanksi administratif; dan
  - d. pencabutan surat pencatatan dan pengesahan kepengurusan oleh Dinas.

#### Pasal 102

- (1) Teguran diberikan dalam hal :
  - a. pelaku pembangunan tidak melaksanakan kewajiban:
    - 1. mengelola Rumah Susun dalam masa transisi;
    - 2. memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebelum masa transisi berakhir; dan

3. lainnya yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan.
  - b. pengurus PPPSRS dan/atau pengawas PPPSRS melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - c. badan hukum pengelola melanggar atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS serta badan hukum pengelola tidak mengindahkan teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diterbitkan peringatan pertama untuk melaksanakan tindakan yang diminta dalam teguran selama jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Dalam hal peringatan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diindahkan, diberikan peringatan kedua untuk jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender.
- (4) Dalam hal peringatan kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diindahkan, Dinas memberikan sanksi administratif berupa :
  - a. mencabut pencatatan dan pengesahan atas kepengurusan PPPSRS; atau
  - b. memberikan rekomendasi kepada PD yang bertanggung jawab dalam urusan perizinan untuk mencabut izin usaha dari pelaku pembangunan dan/atau izin usaha/izin operasional badan hukum pengelola kepada PD terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (5) Dalam pemberian sanksi pencabutan pencatatan dan pengesahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, Dinas memerintahkan untuk dilaksanakan RUALB dengan mediasi Pemerintah Daerah.

## BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 103

- (1) Dalam hal PPPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib PPPSRS dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku.
- (2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui RUALB.
- (3) RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersiapkan oleh Panitia Musyawarah.

- (4) Penyelenggaraan RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.
- (5) Penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku pula bagi Perhimpunan Penghuni yang terbentuk berdasarkan Akta yang telah disahkan sebelumnya oleh Gubernur.

#### Pasal 104

- (1) Pengelolaan Rumah Susun yang telah berlangsung sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, pengelolaannya dilakukan dengan menyesuaikan terhadap Peraturan Gubernur ini.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk pula dalam hal :
  - a. pembentukan PPPSRS; dan
  - b. pembentukan dan penunjukan pengelola.
- (3) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Gubernur ini.

#### Pasal 105

- (1) Untuk menyelesaikan permasalahan pengelolaan Rumah Susun yang terjadi sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, Walikota membentuk Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun di masing-masing wilayah Kota Administrasi.
- (2) Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas :
  - a. mengidentifikasi permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
  - b. menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
  - c. melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan Rumah Susun;
  - d. memberikan rekomendasi penyelesaian permasalahan Rumah Susun; dan
  - e. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun kepada Gubernur.
- (3) Keanggotaan tim penyelesaian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari Dinas, PD di tingkat wilayah, instansi pemerintah terkait dan pemangku kepentingan lainnya.
- (4) Tim penyelesaian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Keputusan Walikota.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 106

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 30 November 2018

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 5 Desember 2018

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2018 NOMOR 73006

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

  
YAYAN YUHANAH  
NIP. 196508241994032003

Lampiran I : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta

Nomor 132 Tahun 2018  
Tanggal 30 November 2018

BENTUK AKTA PENDIRIAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH PENDIRIAN

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

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diatur bahwa Pemilik  
Satuan Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni  
Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan berdasarkan Pasal 74 ayat (3) Undang-  
Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diatur  
bahwa PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai  
badan hukum berdasarkan undang-undang ini.-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PPPSRS berkewajiban  
mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan  
pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan  
penghunian.-----

Bahwa dalam musyawarah tersebut telah dihadiri oleh ..... (.....) orang  
Pemilik Sarusun atau sebesar ..... % (..... persen) dari sebanyak  
..... (.....) atau 100% (seratus persen) yang merupakan seluruh Pemilik  
Satuan Rumah Susun, sehingga Rapat tersebut adalah untuk mengambil segala  
keputusan sebagaimana ditentukan dalam Pasal ..... Tata Tertib  
Musyawarah, Pasal 18 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan  
Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni  
Satuan Rumah Susun, Pasal 32 Peraturan Gubernur Nomor ... Tahun ... tentang  
Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.-----

Bahwa agenda musyawarah tersebut sesuai dengan Pasal 13 dan Pasal 14  
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor  
23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah  
Susun, Pasal 32 Peraturan Gubernur Nomor ... Tahun ... tentang Pembinaan  
pengelolaan rumah susun milik yakni pembentukan struktur organisasi,  
penyusunan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga, penyusunan program  
kerja pengurus PPPSRS, pemilihan pengurus PPPSRS dan pemilihan pengawas  
PPPSRS.

Bahwa mekanisme pengambilan keputusan dalam musyawarah tersebut telah  
sesuai dengan Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan  
Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan  
Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 34 Peraturan Gubernur Nomor ... Tahun  
... tentang Pembinaan pengelolaan rumah susun milik.

Bahwa berdasarkan rapat musyawarah tersebut menerangkan dengan akta ini  
bahwa mereka bersama-sama bersepakat saling mengikatkan diri untuk  
mendirikan suatu PPPSRS (*nama rumah susun*) dengan mempergunakan  
Anggaran Dasar sebagai berikut:

-----ANGGARAN DASAR-----

Bahwa selanjutnya untuk pertama kali susunan organisasi PPPSRS yang terdiri  
atas Pengurus dan Pengawas telah sesuai Pasal 23 Peraturan Menteri Pekerjaan  
Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan  
Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 51 ayat (4) dan ayat (5)  
Peraturan Gubernur Nomor ... Tahun ... tentang Pembinaan rumah susun milik  
dengan susunan organisasi sebagai berikut :

-----PENGURUS-----

Ketua :  
Sekretaris :  
Bendahara :  
Bidang-bidang :

-----PENGAWAS-----

Ketua :  
Sekretaris :  
Anggota :  
Anggota :  
Anggota :

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

Panitia Musyawarah Pembentukan PPPSRS

|           |            |   |       |
|-----------|------------|---|-------|
| 1. (nama) | Ketua      | : | ..... |
| 2. (nama) | Sekretaris | : | ..... |
| 3. (nama) | Bendahara, | : | ..... |
| 4. (nama) | Anggota,   | : | ..... |
| 5. (nama) | Anggota,   | : | ..... |
| 6. (nama) | Anggota,   | : | ..... |
| 7. (nama) | Anggota,   | : | ..... |

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Lampiran II : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta

Nomor 132 Tahun 2018  
Tanggal 30 November 2018

BENTUK ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)  
XXXXXXXXXX

MUKADDIMAH

Atas rahmat Allah S.W.T., Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah membuat Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksanaannya, Pemerintah RI juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berlaku untuk Rumah Susun hunian, bukan hunian maupun Rumah Susun untuk penggunaan campuran, Peraturan Menteri Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta Peraturan Gubernur Nomor xx Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari, benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh Pemilik nya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan pengelolaannya hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu Pemilik dan Penghuni Rumah Susun wajib membentuk perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib kepenghunan.

Undang-undang memberi kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sebagai badan hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan Rumah Susun.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun diperoleh dari pemungutan iuran pengelolaan dari anggota perhimpunan.

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-undang No. 20 tahun 2011, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun "XXXXXXXXXXXX".

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

#### Definisi

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun "XXXXXXXXXXXX" yang dimaksud dengan :

1. Rumah Susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di :
 

|                |   |
|----------------|---|
| Jalan          | : |
| Kelurahan      | : |
| Kecamatan      | : |
| kabupaten/Kota | : |
| Propinsi       | : |
2. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh Pemilik dan atau Penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni satuan Rumah Susun "XXXXXXXXXXXX".
5. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut 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, yang ditetapkan dalam Akta Pertelaan yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

6. Pelaku pembangunan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun.
7. Bagian bersama adalah bagian dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susunnya.
8. Bagian bersama dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX berupa antara lain: Lihat Akta Uraian teknis Pertelaan yang telah di sahkan Gubernur.
9. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX tetapi terletak diatas tanah bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan-satuan Rumah Susun nya, dan secara keseluruhannya membentuk bangunan XXXXXXXXXXXX.
10. Benda bersama dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX berupa antara lain: lihat uraian teknis pertelaan yang telah disyahkan Gubernur.
11. Tanah bersama adalah berupa sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX berikut dengan fasilitasnya.
12. Lingkungan Rumah Susun adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun XXXXXXXXXXXX, yang didalamnya terdapat bangunan gedung bertingkat yang dipergunakan untuk Rumah Susun berikut lahan parkir dan fasilitas penunjang lainnya yang menerapkan kepemilikan berdasarkan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
13. Pemindehan kepemilikan adalah semua perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada jual beli, tukar menukar, hibah dan waris.
14. Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX atau yang disingkat menjadi AD Perhimpunan adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX disingkat AD Perhimpunan yang selanjutnya disebut Anggaran Dasar Perhimpunan.
15. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang disingkat menjadi ART Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX (ART Perhimpunan).
16. Pemilik adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit XXXXXXXXXXXX, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang undangan yang berlaku.
17. Pemilik Penghuni adalah Penghuni perseorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Hunian XXXXXXXXXXXX sebagai pemegang hak Milik dan menempati/mendiami dan memanfaatkan satuan Rumah Susun.
18. Penghuni adalah bukan Pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan Satuan unit Hunian Rumah Susun.

19. Pengurus Perhimpunan adalah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
20. Anggota Perhimpunan adalah Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan XXXXXXXXXXXX.
21. Rapat Pengurus adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
22. Rapat Umum adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
23. Pengelolaan adalah pelaksanaan seluruh kegiatan operasional berupa pemeliharaan dan perbaikan termasuk kegiatan administrasi yang terkait dengan seluruh Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di XXXXXXXXXXXX.
24. Pengelola adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompentensi dibidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubenur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
25. Tata Tertib adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
26. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) adalah sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari :
  - a) Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
  - b) Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki; dan
  - c) Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam Akta Uraian Pemisahan maupun akta uraian teknis Pertelaan yang telah disahkan Gubernur.
27. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertipikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
28. Iuran Pengelolaan adalah Iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama.

29. Dana Endapan (*Sinking Fund*) adalah dana cadangan yang wajib dibayar dan berasal dari anggota Perhimpunan yang akan dipergunakan untuk membiayai kegiatan renovasi, penggantian, modifikasi serta perbaikan-perbaikan yang besar (*major maintenance*) pada obyek kepemilikan bersama.
30. Pendapatan lain-lain yang syah adalah pendapatan yang diperoleh perhimpunan dalam rangka untuk pembiayaan pengelolaan XXXXXXXXXXXX.

## BAB II

### NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN WAKTU PENDIRIAN

#### Pasal 2

##### Nama Perhimpunan

Perhimpunan ini diberi nama "PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN XXXXXXXXXXXX Selanjutnya disingkat PPPSRS XX didalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga selanjutnya disebut "Perhimpunan".

#### Pasal 3

##### Tempat Kedudukan

Perhimpunan berkedudukan di XXXXXXXXXXXX yang beralamat di Jalan XXXXXXXXXXXX Kelurahan XXXXXXXXXXXX Kecamatan XXXXXXXXXXXX Kota Jakarta.

#### Pasal 4

##### Waktu Pendirian

Perhimpunan didirikan sejak tanggal ..... berdasarkan keputusan musyawarah, dan pada saat Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX serta dicatat oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

## BAB III

### ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK DAN STATUS

#### Pasal 5

##### A s a s

Perhimpunan berazaskan Pancasila dan berdasarkan Undang Undang Dasar 1945.

#### Pasal 6

##### Tujuan

Tujuan Perhimpunan ini adalah :

1. Untuk melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaanya.

2. Untuk menciptakan kerukunan antar anggota Perhimpunan dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga.
3. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni.
4. Untuk menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### Pasal 7

##### Tugas Pokok

Tugas pokok Perhimpunan adalah :

1. Menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan disahkan di dalam Rapat Umum.
2. Membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya.
3. Mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
4. Membentuk atau menunjuk pengelola dan mengawasi pengelola dalam rangka pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
5. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara transparan sebagai kekayaan Perhimpunan.
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran umum terhadap penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
7. Melakukan usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan Rumah Susun dan lingkungannya.

#### Pasal 8

##### Status

Perhimpunan berstatus badan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

#### BAB IV

##### KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

#### Pasal 9

##### Keanggotaan

Keanggotan perhimpunan adalah :

1. Para Pemilik dan Penghuni atas Sarusun (XXXXX) wajib menjadi Anggota Perhimpunan.

2. Anggota Perhimpunan adalah subyek hukum (perorangan/badan hukum) yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau yang memanfaatkan Sarusun.
3. Keanggotaan diwakili oleh kepala keluarga/penanggung jawab Sarusun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota Perhimpunan.
4. Dalam hal kepala keluarga/penanggung jawab Sarusun berhalangan, maka dapat diwakili sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Dalam hal satuan Rumah Susun 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 Perhimpunan.

#### Pasal 10

##### Anggota Perhimpunan

Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut :

1. Pemilik dan Penghuni yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Sarusun (*nama Rumah Susun*).
2. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun (XXXXXX).
3. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak sedang menghuni Sarusun yang dimilikinya pada Rumah Susun (XXXXXX).

#### Pasal 11

##### Daftar Anggota Perhimpunan

1. Pengurus akan menyusun daftar para Anggota Perhimpunan dari waktu ke waktu, dan harus bersifat terkini sesuai petunjuk Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Daftar Anggota Perhimpunan adalah daftar yang memuat para Kepala Keluarga/Penanggung Jawab satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX berikut anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan.

#### BAB V

##### KEDAULATAN DAN HAK SUARA

#### Pasal 12

##### Kedaulatan

Kedaulatan Perhimpunan ditangan anggota Perhimpunan berdasarkan hak suara yang dimilikinya.

## Pasal 13

## Hak Suara

Hak suara anggota Perhimpunan terbagi atas :

- a. Hak suara penghunian, yaitu hak suara anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar Penghuni, yaitu hak penetapan tata tertib hunian, penyelenggaraan kegiatan-kegiatan kemasyarakatan lainnya dan penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan. Setiap anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara.
- b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan 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. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan NPP.
- c. Hak suara Pemilikan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dan biaya-biaya atas satuan Rumah Susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP.
- d. Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para Pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas Perhimpunan. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, Pemilik hanya mempunyai 1 (satu) hak suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

## BAB VI

## HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

## Pasal 14

## Hak Anggota Perhimpunan

- (1) Memilih dan dipilih menjadi Pengurus dan Pengawas Perhimpunan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (2) Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam Rapat Umum Perhimpunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (3) Memanfaatkan dan memakai Sarusun sesuai atas Pemilikan secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- (4) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (5) Dapat menggunakan sistem informasi dan komunikasi pengelolaan Rumah Susun yang dapat diakses secara online.
- (6) Membina hubungan antar sesama Penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan.

#### Pasal 15

##### Kewajiban Anggota Perhimpunan

- (1) Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan.
- (2) Memenuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah yang mengatur tentang Rumah Susun.
- (3) Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan atau berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (4) Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Sarusun dan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (5) Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus Perhimpunan dan pengelola.
- (6) Memberitahukan kepada pengurus apabila terjadi perubahan hak kepemilikan Sarusun maupun hak penghunian Sarusun yang dimiliki paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah terjadinya perubahan dan/atau peralihan hak.
- (7) Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan.

#### BAB VII

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

#### Pasal 16

##### Struktur Organisasi

- (1) Susunan Organisasi Perhimpunan terdiri atas Pengurus dan Pengawas.
- (2) Pengurus sebagaimana tersebut pada ayat (1) mempunyai struktur kepengurusan sekurang-kurangnya berjumlah ganjil sebagai berikut :
  - a. ketua;
  - b. sekretaris;
  - c. bendahara; dan
  - d. bidang pengelolaan yang terkait pengelolaan dan penghunian.

- (3) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berjumlah ganjil paling sedikit 5 orang terdiri dari Ketua merangkap anggota, Sekretaris merangkap anggota dan dipilih dari Pemilik Sarusun.
- (4) Jumlah jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi para anggotanya.

#### Pasal 17

##### Persyaratan Pengurus dan Pengawas

- (1) Calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. sehat jasmani dan rohani;
  - c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;
  - d. tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu delik pidana;
  - e. berusia paling kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
  - f. Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun dan berstatus sebagai Pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang dimilikinya;
  - g. dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan, dan memiliki lebih dari satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi pengurus atau pengawas;
  - h. belum pernah menjabat sebagai pengurus atau pengawas selama 2 (dua) kali masa jabatan dalam jabatan;
  - i. mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
  - j. mampu bekerja sama dengan sesama pengurus dan pengawas;
  - k. mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
  - l. memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik ;
  - m. memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
  - n. tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain; dan
  - o. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya.

- (2) Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya.
- (3) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).

#### Pasal 18

##### Pemilihan Pengurus dan Pengawas

- (1) Pemilihan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan secara paket.
- (2) Tahapan pemilihan Paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS terdiri dari :
  - a. pendaftaran pasangan calon;
  - b. verifikasi administratif pasangan calon;
  - c. penetapan pasangan calon;
  - d. pemaparan visi dan misi pasangan calon; dan
  - e. pemilihan pasangan calon.
- (3) Pendaftaran pasangan calon sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, disampaikan kepada panitia musyawarah disertai dengan kelengkapan dokumen persyaratan, selambat-lambatnya sebelum pembukaan RUA.
- (4) Verifikasi administratif pasangan calon sebagaimana dimaksud ayat 3 huruf b dilakukan oleh panitia musyawarah.
- (5) Penetapan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan dalam RUA dengan cara musyawarah berdasarkan hasil verifikasi administratif.
- (6) Pemaparan visi dan misi pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dalam RUA.
- (7) Pemilihan Paket pasangan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dengan cara musyawarah.
- (8) Dalam hal musyawarah tidak tercapai, maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (voting).
- (9) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur.
- (10) Ketua dan Sekretaris terpilih memilih secara langsung susunan pengurus PPPSRS.
- (11) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh anggota PPPSRS untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan dan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (12) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode.
- (13) Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas disampaikan kepada Dinas dengan ditembuskan kepada Walikota untuk dilakukan pencatatan dan pengesahan.

## Pasal 19

## Kewenangan Pengurus dan Pengawas

## (1) Kewenangan Pengurus Perhimpunan :

- a Menyusun Tata Tertib penghunian serta menentukan kebijakan Perhimpunan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- b Memberikan teguran, peringatan, dan tindakan lain terhadap anggota Perhimpunan yang melanggar atau tidak mematuhi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, aturan Tata Tertib, Keputusan Rapat Umum, dan Keputusan Rapat Pengurus dan Pengawas;
- c Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun;
- d Dalam hal ketua dan/atau sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan ada hal-hal penting yang perlu diputuskan maka dapat diwakili oleh pengurus Perhimpunan lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat Pengurus;
- e Melakukan pendataan anggota Perhimpunan secara berkala, lengkap, dan baik;
- f Memilih, membuat, dan memutuskan perjanjian dengan Pihak Ketiga mengenai Rumah Susun dengan tetap mempertimbangkan nilai dan manfaat bagi kepentingan anggota sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- g Mengawasi kinerja pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
- h Mengusulkan perubahan perubahan dalam Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga pada Rapat Umum;
- i Mengajukan pengesahan dari Rapat Umum atas perubahan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga, perubahan iuran dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*); dan
- j Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa.

## (2) Kewenangan Pengawas Perhimpunan :

- a Melaksanakan pengawasan terhadap pengelolaan Rumah Susun kepada pengurus;
- b Memberikan masukan dan pertimbangan dalam permasalahan yang terjadi kepada Pengurus; dan
- c Meminta Rapat Umum Luar Biasa apabila salah satu atau lebih Pengurus ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota berdasarkan Rapat Umum Anggota.

## Pasal 20

## Kewajiban Pengurus

Pengurus Perhimpunan berkewajiban tidak terbatas kepada :

1. Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun.
3. Melaksanakan Keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus.
4. Membina anggota Perhimpunan ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang.
5. Melakukan kordinasi yang baik dengan RT dan RW di lingkungan rumah susun.
6. Memfasilitasi sekretariat RT dan RW yang ada di lingkungan rumah susun.
7. Mengawasi pelaksanaan penghunian dan penggunaan Sarusun dalam pengelolaan Rumah Susun agar mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib.
8. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Pengurus, dan Tata Tertib.
9. Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
10. Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota Perhimpunan maupun antara anggota Perhimpunan dengan masyarakat.
11. Memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.
12. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum.
13. Menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah Susun.
14. Menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh akuntan publik kepada anggota. Laporan keuangan sekurang-kurangnya berisi neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

## BAB VIII

## MASA JABATAN PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN

## Pasal 21

- (1) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan adalah 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengesahan Pengurus Perhimpunan dalam Rapat Umum.
- (2) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan paling lama 2 (dua) periode.

## BAB IX

## PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

## Pasal 22

## Penunjukkan Pengelola

- (1) Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.
- (2) Persyaratan pengelola :
  - a Berbadan hukum;
  - b Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;
  - c Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
  - d Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional;
  - e Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
  - f Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.
- (3) Penunjukan pengelola harus dilakukan dengan proses pelelangan yang dilakukan secara terbuka dan transparan. Adapun tata cara penunjukan pengelola akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga.
- (4) Dalam hal Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, Perhimpunan dapat mengganti Pengelola tersebut dan menunjuk Pengelola lain yang lebih kompeten atau membentuk badan pengelola sendiri yang akan disahkan dalam Rapat Umum.
- (5) Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Pengurus atas nama Perhimpunan.

## Pasal 23

## Tugas Pengelola

## Tugas Pengelola :

1. Melaksanakan pengelolaan Rumah Susun.
2. Melaksanakan pemeriksaan, pengoperasian, pemeliharaan, dan perbaikan Rumah Susun.
3. Mengawasi ketertiban dan keamanan di lingkungan Rumah Susun.
4. Melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
5. Melaksanakan tugas yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan.
6. Mempertanggungjawabkan secara tertulis kepada pengurus Perhimpunan tentang penyelenggaraan pengelolaan pada akhir tahun.

7. Memberikan laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan.
8. Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

#### Pasal 24

#### Hak dan Kewajiban Pengelola

##### Hak Pengelola :

1. Menerima upah dan pembayaran dari Perhimpunan atas biaya pengelolaan Rumah Susun.
2. Melaporkan permasalahan pengelolaan Rumah Susun kepada Pengurus Perhimpunan.
3. Menyampaikan saran pemecahan permasalahan pengelolaan kepada Pengurus Perhimpunan.
4. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan secara tertulis oleh pengurus Perhimpunan sesuai perjanjian pengelolaan.

##### Kewajiban Pengelola :

1. Melaksanakan pengelolaan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus Perhimpunan.
2. Melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan.
3. Menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan.
4. Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

### BAB X

#### MUSYAWARAH DAN RAPAT RAPAT

#### Pasal 25

(1) Musyawarah dan Rapat Perhimpunan terdiri dari :

- a. Rapat Pengurus; dan
- b. Rapat Umum.

(2) Terdapat dua macam Rapat Umum, yaitu :

- a. Rapat Umum Tahunan; dan
- b. Rapat-rapat Umum Luar Biasa, merupakan Rapat Umum di luar Rapat Umum Tahunan.

(3) Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini.

(4) Rapat Umum merupakan forum tertinggi untuk :

- a Meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggung jawaban Pengurus Perhimpunan;
- b Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
- c Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d Mengesahkan penunjukkan Pengelola;
- e Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (*sinking fund*) yang dihitung oleh pengurus Perhimpunan;
- f Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan;
- g Mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- h Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan;
- i Memberhentikan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
- j Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; dan
- k Menilai Pertanggung jawaban pengurus dan pengawas.

(5) Peserta rapat umum terdiri dari seluruh anggota, pengurus dan pengawas kecuali ditentukan lain menurut peraturan perundang-undangan.

(6) Pimpinan musyawarah dipilih dari peserta musyawarah yang hadir.

## BAB XI

### KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

#### Pasal 26

#### Kuorum

- (1) Rapat Umum dipimpin oleh peserta yang dipilih dari peserta rapat yang hadir.
- (2) Rapat umum dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Anggota Perhimpunan.
- (3) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.
- (4) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan rapat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum maka rapat umum tidak dapat diselenggarakan dan rapat umum ditunda sampai dengan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling cepat 7 (tujuh) hari kalender.
- (5) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengurus Perhimpunan mengundang Pemilik dan undangan disampaikan kepada Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat umum.
- (6) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.
- (7) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka pimpinan rapat membuka musyawarah dan rapat umum dinyatakan sah.

## Pasal 27

## Pengambilan Keputusan

- (1) Pengambilan keputusan dalam pelaksanaan rapat pada azasnya dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat, dengan semangat kekeluargaan dan dengan suara terbanyak.
- (2) Pengambilan Keputusan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana pada ayat (1) dilaksanakan dalam hal :
  - a. Pengesahan perubahan/penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran rumah Tangga;
  - b. Pengesahan Susunan Organisasi dan uraian tugas pengurus dan pengawas;
  - c. Pengesahan tata Tertib Rapat dan jadwal acara rapat;
  - d. Persetujuan dan pengesahan laporan pertanggung jawaban pengurus; dan
  - e. Persetujuan dan pengesahan program kerja pengurus.
- (3) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (4) Pengambilan keputusan dengan suara terbanyak sebagaimana pada ayat (1) dilakukan dalam pemilihan pengurus dan pengawas perhimpunan.
- (5) Pengambilan keputusan sebagaimana pada ayat (4) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik atau wakil Pemilik yang mendapat kuasa dari Pemilik.
- (6) Wakil Pemilik yang mendapat kuasa dari Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah untuk membuktikan adanya hubungan keluarga dengan Pemilik.
- (7) Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

## BAB XII

## KEUANGAN PERHIMPUNAN

## Pasal 28

## Keuangan

Keuangan Perhimpunan diperoleh dari :

1. Iuran rutin anggota :
  - a. Iuran pengelolaan; dan
  - b. Dana endapan (*sinking fund*).
2. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
3. Usaha lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XIII

## PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

## Pasal 29

- (1) Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan termasuk juga merubah nama Perhimpunan XXXXXXXXXXXX dapat terjadi melalui Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa yang dihadiri langsung oleh Anggota Pemilik yang mewakili minimal 2/3 (dua pertiga) hak kepemilikan dari total Pemilik suara yang dinyatakan sah.
- (2) Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dilakukan di dalam Rapat Umum Tahunan maupun Rapat Umum Luar Biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara kepemilikan yang dinyatakan sah.
- (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 sesuai dengan ketentuan butir (1) dan butir (2) Pasal 29 Anggaran Dasar ini.
- (4) Dalam hal perubahan ketentuan dalam anggaran dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Persyaratan sebagaimana dalam Ayat (2) dan (3) dikecualikan dan berlaku ketentuan sebagaimana dalam Pasal (26) dan (27) yang diagendakan khusus untuk itu.

## BAB XIV

## PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

## Pasal 30

- (1) Perhimpunan tidak dapat dibubarkan oleh Anggota Perhimpunan dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 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) Jika Perhimpunan bubar karena salah satu sebab sebagaimana dimaksud Ayat (1) Pasal ini, maka harus diselenggarakan Rapat Umum Luar Biasa untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa Aset/Harta Kekayaan Perhimpunan maupun kewajiban-kewajiban yang ada serta merumuskan langkah-langkah selanjutnya dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 31

Dengan disahkannya Anggaran Dasar ini, setiap anggota Perhimpunan Rumah Susun xxx dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian, peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Rapat Umum.

BAB XV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

- (1) Dalam hal Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM SRS) belum diterbitkan, maka untuk kepentingan pendaftaran keanggotaan Perhimpunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Pasal 58 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, serta Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor xx tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Notarial atau Perjanjian Pengikatan Juai Beli (PPJB).
- (2) Dalam hal SLF telah berakhir sebelum dan/atau pada saat terbentuknya PPPSRS, perpanjangannya menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

- (1) Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga, dan/atau akan diputuskan oleh Rapat Umum.
- (2) Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga, dan jika diantara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuain makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.
- (3) Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

Ditetapkan dan disahkan di Jakarta  
pada tanggal :

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN  
XXXXXXXXXX

KETUA,

SEKRETARIS,

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Lampiran III : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta

Nomor 132 Tahun 2018  
Tanggal 30 November 2018

BENTUK PENYUSUNAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PEMILIK  
DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

ANGGARAN RUMAH TANGGA (“ART”)  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
 (“PERHIMPUNAN”)  
XXXXXXXXXXXXXX

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

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

BAB II

KEANGGOTAAN PPPSRS

Pasal 2

- (1) Keanggotaan PPPSRS (nama rumah susun) terdiri dari :
  - a. Anggota pemilik adalah pemilik yang telah terdaftar dalam buku anggota; dan
  - b. Anggota penghuni adalah penghuni yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota
- (2) Tata cara penerimaan anggota baru sebagai berikut :
  - a. Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan dan penghuni sarusun harus melaporkan kepada PPPSRS dan melaporkan data kependudukannya kepada RT dan RW setempat.
  - b. Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, didaftarkan pada PPPSRS dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.
- (3) Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
  - a. Menunjukkan SHM sarusun dan menyerahkan 1 fotokopi;
  - b. Menunjukkan surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak dan menyerahkan fotokopinya.

- c. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
  - d. menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.
- (4) Keanggotaan PPPSRS mulai berlaku sejak perseorangan atau badan hukum didaftarkan sebagai anggota di dalam buku daftar anggota.

### Pasal 3

#### Berakhirnya status keanggotaan

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

### Pasal 4

#### Buku daftar anggota

- (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
  - c. Sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunan serta segala perubahan yang terjadi.

## BAB III

### PENGURUS DAN PENGAWAS

#### Pasal 5

- (1) Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota Pemilik yang menghuni Rumah Susur, untuk masa kerja 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
- (2) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dipilih paling banyak untuk 2 (dua) periode.
- (3) Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus dan Pengawas Perhimpunan ditetapkan dalam Peraturan Organisasi Perhimpunan yang disahkan oleh Rapat umum Anggota dan Pengawas sesuai kewenangan.
- (4) 3 (tiga) bulan menjelang berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan, Pengurus dan Pengawas wajib :
  - a. memberitahukan secara tertulis kepada anggota perhimpunan mengenai berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban kinerjanya yang akan disampaikan pada Rapat Umum;
  - b. membentuk panitia musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas untuk periode berikutnya; dan
  - c. panitia musyawarah sebagaimana dimaksud bertugas sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Pasal 6

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan berhenti karena :
  - a. Atas permintaan sendiri;
  - b. Meninggal dunia;
  - c. Tidak lagi menjadi anggota Perhimpunan;
  - d. Diberhentikan oleh Rapat Pengurus dan atau Rapat Pengawas karena tindakan indisipliner;
  - e. Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti; dan
  - f. Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus.
- (2) Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d pasal ini, antara lain adalah :
  - a. Melanggar ketentuan AD Perhimpunan, ART Perhimpunan, Keputusan Rapat Pengurus, Rapat Umum atau Tata Tertib; dan
  - b. Tidak hadir dalam rapat Pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut
- (3) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk jabatan ketua dan/atau sekretaris dilakukan melalui RUA.
- (4) RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan rapat umum yang diselenggarakan untuk pemilihan Pengurus PPPSRS dilakukan dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan jabatan ketua sebelum berakhirnya periode kepengurusan yang disebabkan karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e, maka digantikan oleh sekretaris hingga berakhirnya masa jabatan.
- (6) Perubahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara RUA.
- (7) Perubahan Kepengurusan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf d dan huruf e dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pengurus dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

## Pasal 7

- (1) Pemberian sanksi atas tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dijatuhkan oleh Tim *ad hoc* yang dibentuk dan diketuai oleh pengawas yang beranggotakan 1 (satu) orang Ketua merangkap anggota dan 4 (empat) orang anggota yang terdiri dari atas Pengawas, Pengurus dan anggota Perhimpunan.
- (2) Pengisian lowongan antar waktu Pengurus yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), dilakukan dengan Rapat Pengurus atau Rapat Pengawas.
- (3) Pengisian lowongan antar waktu Pengawas yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), dilakukan dengan Rapat Pengawas.
- (4) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas antar waktu dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas yang digantikannya.

## BAB IV

## PENGELOLA

## Pasal 8

- (1) Pengelola dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh Perhimpunan.
- (2) Pengelola bertanggung jawab kepada Perhimpunan dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Perhimpunan dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan.
- (4) Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan harus berbadan hukum serta mampu bekerja secara profesional melaksanakan pengelolaan Rumah Susun.
- (5) Dalam menunjuk pengelola, Perhimpunan membentuk panitia penunjukan/ pelelangan pengelola.

## Pasal 9

- (1) Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) 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.
- (2) Kriteria pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan antara lain :
  - a. Mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup;
  - b. Mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
  - c. Mempunyai modal yang cukup untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun; dan
  - d. Mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.
- (3) Pengelola dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun harus terdaftar dan mendapat izin usaha dan izin operasional bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Gubernur Nomor xx tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

## Pasal 10

Pengelola mempunyai tugas, hak dan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan.

## BAB V

## MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

## Pasal 11

## Rapat Pengurus

- (1) Rapat Pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan sebagaimana dimaksud di atas 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. Panggilan itu harus mencantumkan: acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.

- (2) Apabila seluruh Pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
- (3) Rapat Pengurus diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Rumah Susun.
- (4) Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua, dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Wakil Ketua, dan apabila Wakil Ketua berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.
- (5) Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya
- (6) Rapat Pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengurus.
- (7) Keputusan-keputusan dalam Rapat Pengurus diambil berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 AD Perhimpunan.
- (8) Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat atau Sekretaris tidak disyaratkan. Salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengurus yang benar harus ditandatangani oleh semua Pengurus yang hadir atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut.
- (9) 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. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus

#### Pasal 9

##### Rapat Umum Tahunan

- (1) Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke-4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan.
- (2) Dalam Rapat Umum Tahunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini :
  - a. Pengurus harus memberikan laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan Perhimpunan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;
  - b. Pengurus harus memberikan Laporan Keuangan Perhimpunan tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang independen, harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan; dan
  - c. Membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Rapat Umum Tahunan sesuai dengan AD Perhimpunan.
- (3) Rapat Umum tahunan yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam anggaran dasar, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggungjawaban kepengurusan Perhimpunan.

## Pasal 13

## Rapat Umum Luar Biasa

- (1) Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota yang sekurang-kurangnya mewakili 1/2 (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang di bahas).
- (2) Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan rapat tersebut, dan memberitahukan kepada seluruh Anggota mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota.
- (3) Apabila Pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya Perhimpunan, dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam AD Perhimpunan. Rapat tersebut akan dipimpin oleh Ketua Rapat yang dipilih dari mereka yang hadir. Apabila semua persyaratan dalam AD Perhimpunan berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara telah dipenuhi segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat.

## Pasal 14

## Tempat dan Undangan Rapat Umum

- (1) Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam AD Perhimpunan, setiap Rapat Umum harus diadakan di lokasi Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.
- (2) Dalam hal di Rumah Susun tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, maka rapat dapat di adakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di tempat lain dalam wilayah yang sama dengan wilayah Kota Rumah Susun dengan tetap mempertimbangkan waktu yang memungkinkan para Pemilik Penghuni dapat hadir.
- (3) Undangan untuk Rapat Umum harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang rapat tersebut, dan disampaikan kepada para Anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum rapat tersebut diadakan.
- (4) Undangan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara rapat (pokok pembahasan). Undangan untuk Rapat Umum Tahunan harus disertai dengan salinan Laporan Keuangan dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para Anggota di sekretariat sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari kalender sebelum Rapat Umum Tahunan.
- (5) Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara, asalkan semua yang hadir menyetujuinya.
- (6) Usul-usul tambahan dari para Anggota harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota yang mewakili sekurang-kurangnya 1/2 (setengah) dari jumlah seluruh anggota perhimpunan dan telah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat.

## Pasal 15

## Pimpinan Rapat Umum

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam AD Perhimpunan, maka Rapat Umum dipimpin oleh seorang pimpinan.
- (2) Pimpinan rapat umum dipilih dari anggota yang hadir dan memenuhi syarat untuk memimpin rapat umum.
- (3) Berita acara Rapat harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat, dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris atau pimpinan rapat. Dalam hal berita acara Rapat dibuat oleh Notaris, tandatangan tidak disyaratkan. Berita acara itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan yang ditetapkan.

## Pasal 16

Hak Suara Dalam Rapat Umum  
(sebagaimana diatur dalam AD Perhimpunan)

## Pasal 17

Kuorum Dan Pengambilan Keputusan  
(sebagaimana diatur dalam AD Perhimpunan)

## BAB VI

## KEUANGAN

## Pasal 18

Pembiayaan diperoleh dari :

1. Iuran Pengelolaan yang berasal dari Pemilik dan atau Penghuni sesuai dengan Pasal 57 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Gubernur Nomor ... Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.
2. Dana Endapan (Sinking Fund) yang berasal dari Pemilik dan atau Penghuni yang merupakan penyesihan dana guna pembiayaan jangka panjang untuk peningkatan kualitas Rumah Susun.
3. Hasil dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dapat berupa :
  - a. Sewa ruangan pertemuan;
  - b. Sewa pancang Base Transceiver Station;
  - c. Penempatan mesin anjungan tunai Mandiri (ATM);
  - d. Jaringan internet;
  - e. Pemasangan media iklan; dan/atau
  - f. Bentuk pemanfaatan lainnya.
4. Sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan AD Perhimpunan dan ART Perhimpunan.

## Pasal 19

## Kewajiban keuangan Anggota

- (1) Membayar Iuran Pengelolaan. Besarnya iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap Sarusun atau luas Sarusun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan harga barang dan jasa.
- (2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik atau Penghuni.
- (3) Membayar Iuran Dana Endapan (Sinking Fund). Besarnya Dana Endapan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhitungkan dari berbagai aspek. Prinsip penentuan iuran Dana Endapan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan rencana biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Rumah Susun sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional.
- (4) Membayar tagihan pemakaian listrik dan air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (5) Membayar premi Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota.

## Pasal 20

- (1) Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kota Perhimpunan berdomisili yang ditentukan oleh Pengurus dan seluruh penerimaan keuangan Perhimpunan disimpan dalam rekening tersebut.
- (2) Penandatanganan warkat Bank atau surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari Ketua atau Wakil Ketua dan Sekretaris atau Bendahara.

## Pasal 21

Semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening Perhimpunan, kecuali kas kecil dan biaya operasional.

## Pasal 22

Dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi Pengurus.

## Pasal 23

- (1) Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan dalam rapat umum.
- (2) Semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan standar akuntansi yang benar dan baik, sesuai pedoman Standar Akuntansi Indonesia yang disusun oleh Ikatan Akuntans Indonesia.
- (3) Pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang independent untuk diteruskan kepada Anggota.

## Pasal 24

- (1) Tahun buku Perhimpunan dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama.
- (2) Setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku-buku Perhimpunan harus di tutup. Buku Perhimpunan ditutup untuk pertama kalinya pada tahun penyerahan kunci pertama kali.

## Pasal 25

- (1) Menjelang Rapat Umum Tahunan, Pengurus harus mempersiapkan anggaran operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada Rapat Umum untuk mendapatkan persetujuan.
- (2) Bila periode anggaran telah habis dan Rapat Umum Tahunan belum diselenggarakan, Pengurus dapat membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya.

## Pasal 26

Setiap Anggota berhak untuk melihat Laporan Keuangan Perhimpunan melalui sistem informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh anggota perhimpunan secara online.

## BAB VII

## PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN SARUSUN

## Pasal 27

Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan Sarusun baik sebagian maupun seluruhnya, harus mencantumkan secara tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya serta kewajiban-kewajiban lainnya dalam suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## Pasal 28

Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, harus didaftarkan pada Perhimpunan dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.

## Pasal 29

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ART ini, Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut :

1. Menunjukkan asli SHM Sarusun dan menyerahkan 1 (satu) fotokopinya.
2. Menunjukkan surat-surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak atas hubungan hukum tertentu dan menyerahkan fotokopinya.
3. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) AD Perhimpunan.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
5. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.

## Pasal 30

Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Sarusun, harus menyampaikan perjanjian kepada Pengurus Perhimpunan untuk didaftarkan dalam buku daftar anggota perhimpunan.

## BAB VIII

## PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

## Pasal 31

- (1) Dua tahun sebelum berakhirnya masa berlaku Hak Atas Tanah Bersama, Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan sesuai ketentuan yang berlaku dan wajib memberitahukan kepada seluruh anggota Pemilik.
- (2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak atas tanah bersama akan ditanggung oleh semua Pemilik.

## Pasal 32

- (1) Permohonan perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui Perhimpunan, dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
- (2) Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayarkan oleh Pemilik yang mengajukan permohonan tersebut.
- (3) Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya pada Kantor Pertanahan.

## BAB IX

### PERPANJANGAN SETIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN

#### Pasal 33

- (1) Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan SLF akan ditanggung oleh Perhimpunan.
- (3) Permohonan Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi bangunan.

## BAB X

### HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN

#### Pasal 34

Harta kekayaan Perhimpunan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 AD Perhimpunan dan Pasal 15 ART.

## BAB XI

### TATA TERTIB PENGHUNIAN

#### Pasal 35

- (1) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli, atau yang memanfaatkan Sarusun, wajib mentaati Tata Tertib Penghunian serta peraturan khusus lainnya yang disusun oleh Pengurus yang disetujui oleh Rapat Umum Anggota.
- (2) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, penyewa, penyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun wajib menggunakan Sarusun sesuai dengan peruntukannya.
- (3) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun, berhak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk memonopoli baik sebagian ataupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
- (4) Tata Tertib Penghunian selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang disusun oleh Pengurus yang disetujui oleh Rapat Umum Anggota.

## BAB XII

### LARANGAN-LARANGAN

#### Pasal 36

Setiap Pemilik dan atau Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun, dilarang :

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, keselamatan terhadap Penghuni lain, bangunan serta lingkungan Rumah Susun.

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

### BAB XIII

#### TATA TERTIB PEMILIKAN SARUSUN

##### Pasal 37

- (1) Perhimpunan berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan Sarusun dengan mendaftarkan setiap Pemilik dan atau Penghuni dan mencatat setiap pengalihan setiap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan juga pengalihan hak hunian atas Sarusun.
- (2) Perhimpunan berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal 27, Pasal 28 dan Pasal 29 ART ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

##### Pasal 38

Pemilik dan/atau Penghuni hanya berhak menguasai ruang hak perseorangan Sarusun masing-masing sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan.

##### Pasal 39

- (1) Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas Sarusun dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, harus melampirkan :

- a. Akta PPAT dan/atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara;
  - b. SHM Sarusun yang bersangkutan; dan
  - c. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan ayat 1 pasal ini, kecuali huruf a diganti dengan Surat Keterangan Kematian Pewaris dan Keterangan Waris/Fatwa Waris/Keputusan Hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## BAB XIV

### PERBAIKAN KERUSAKAN

#### Pasal 40

Segala kerusakan bangunan-bangunan dari bagian bersama serta benda bersama yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar ditanggulangi bersama oleh Perhimpunan dan pelaku pembangunan.

#### Pasal 41

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama serta benda bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpangan ketentuan teknis dan administratif dari ketentuan perundang-undangan seperti dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetap harus dimintakan pertanggung jawaban pelaku pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 42

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni atau yang memanfaatkan Sarusun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap Perhimpunan dan pelaku pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.
- (2) Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum sebagaimana dimaksud Pasal 40 dan Pasal 41 ART ini ditanggung oleh Perhimpunan dengan mengingat keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.
- (3) Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus Perhimpunan.
- (4) Pelayanan perbaikan atas Sarusun yang rusak, dapat dilakukan oleh Pengelola atas biaya masing-masing Pemilik dan atau Penghuni tersebut, yang besarnya akan diatur dan ditetapkan lebih rinci dalam peraturan khusus oleh Perhimpunan.

## BAB XV

### PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

#### Pasal 43

- (1) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta sesuai kewenangannya.
- (2) Perhimpunan yang sudah dicatatkan dan disahkan pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, mempersiapkan pengelolaan secara mandiri.

BAB XVI

SANKSI

Pasal 44

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, AD Perhimpunan, ART Perhimpunan, Tata Tertib dan peraturan lainnya serta aturan dalam pengelolaan Rumah Susun akan dikenakan sanksi.
- (2) Sanksi dimaksud dalam ayat 1 pasal ini sesuai dengan kadar pelanggarannya dapat berupa peringatan secara lisan maupun tulisan.
- (3) Perhimpunan berhak melaporkan dan meneruskan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan hukum terhadap Pemilik dan atau Penghuni yang melakukan tindak pidana.

BAB XVII

PENUTUP

Pasal 45

- (1) ART selain untuk pedoman bagi Perhimpunan dalam pengelolaan Rumah Susun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan SHM Sarusun dan pendaftaran hak sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- (2) Hal-hal yang belum tercantum dalam ART ini, akan diatur dalam peraturan pelaksanaan yang ditetapkan oleh Rapat Umum Anggota.
- (3) ART ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN XXXXXXXXXXXXX

Ketua,

Sekretaris,

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN