



BUPATI SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI SLEMAN
NOMOR 46 TAHUN 2015

TENTANG

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang:
- a. bahwa untuk menjamin rumah susun dan penghuni dalam kondisi yang sehat, aman, harmonis serta layak perlu dilakukan pengelolaan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - b. bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengelolaan rumah susun harus dilakukan oleh pengelola berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara, dan badan hukum harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Bupati;
 - c. bahwa agar pelaksanaan pendaftaran badan hukum pengelola rumah susun dapat berjalan efektif dan efisien perlu pengaturan tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk peraturan Bupati tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;



- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 Dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/ Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
 8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;



9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan Dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkabupatenan;
10. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sderhana Milik;
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2011 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 40) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 90);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI SLEMAN TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sleman.
3. Bupati adalah Bupati Sleman.



4. Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman.
6. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSR adalah Badan Hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.
7. Anggaran Dasar yang selanjutnya disingkat AD adalah anggaran dasar yang dibuat oleh PPPSRS.
8. Anggaran Rumah Tangga yang selanjutnya disingkat ART adalah anggaran dasar yang dibuat oleh PPPSRS.
9. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sementara yang selanjutnya disebut PPPSRS Sementara adalah Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang bersifat sementara dalam masa transisi dan dibentuk oleh pelaku pembangunan.
10. Anggaran Dasar sementara yang selanjutnya disebut AD sementara adalah anggaran dasar yang dibuat oleh pelaku pembangunan selaku pembentuk PPPSRS sementara.
11. Anggaran Rumah Tangga sementara yang selanjutnya disebut ART sementara adalah anggaran dasar yang dibuat oleh pelaku pembangunan selaku pembentuk PPPSRS sementara.
12. 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.
13. 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.
14. 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.



15. 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.
16. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
17. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
18. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
19. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
21. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
22. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
23. 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.
24. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
25. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.



26. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
28. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
29. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

BAB II PEMBENTUKAN PPPSRS

Bagian Kesatu PPPSRS

Paragraf 1 Umum

Pasal 2

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik dan/atau penghuni.
- (3) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemegang sertifikat SHM sarusun atau SKBG;
 - b. pembeli berdasarkan akta jual beli pejabat pembuat akta tanah;
 - c. pembeli berdasarkan perjanjian perikatan jual beli; atau
 - d. pemegang surat pesanan yang sudah melunasi sarusun.

Pasal 3

- (1) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan dalam masa transisi.
- (2) Masa transisi paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik.



Pasal 4

- (1) PPPSRS berkedudukan sebagai badan hukum.
- (2) PPPSRS dapat mewakili para pemilik dan penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik di Pengadilan maupun di luar Pengadilan.

Pasal 5

PPPSRS wajib membuat AD/ART.

Paragraf 2

Tugas dan Fungsi

Pasal 6

PPPSRS mempunyai tugas:

- a. menyusun AD/ART;
- b. membina para penghuni untuk hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya serta masyarakat sekitarnya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS; dan
- g. menetapkan dan memberikan sanksi terhadap pelanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam AD/ART.

Pasal 7

PPPSRS mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan pemilik dan penghuni;
- c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.



Paragraf 3
Susunan Organisasi

Pasal 8

- (1) Susunan organisasi PPPSRS meliputi:
 - a. dewan pembina;
 - b. dewan pengawas; dan
 - c. dewan pengurus.
- (2) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, AD/ART serta disahkan dalam keputusan musyawarah.

Pasal 9

- (1) Keanggotaan pengurus PPPSRS dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota melalui rapat umum PPPSRS yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus PPPSRS paling sedikit terdiri dari ketua, sekretaris, bendahara, dan pengawas pengelolaan.
- (3) Ketua pengurus PPPSRS dipilih dari dan oleh peserta musyawarah.
- (4) Keanggotaan dewan pembina dapat berasal dari wakil pemerintah daerah dan pelaku pembangunan.

Pasal 10

- (1) Dalam hal diperlukan, pengurus PPPSRS dapat membentuk unit pengawasan pengelolaan.
- (2) Unit pengawasan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain terdiri dari unsur aparat pemerintah.

Pasal 11

Susunan dan struktur organisasi dewan pembina, dewan pengawas, dan dewan pengurus diatur dalam AD/ART.



Pasal 12

Dewan pembina bertugas melaksanakan pembinaan baik terhadap dewan pengurus dan/atau badan pengelola rumah susun.

Pasal 13

Dewan pengawas bertugas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan/atau pengelolaan yang dilakukan dewan pengurus dan/atau badan pengelola rumah susun.

Pasal 14

- (1) Dewan pengurus bertugas:
 - a. melaksanakan kepengurusan dan/atau pengelolaan rumah susun;
 - b. melaksanakan program kerja sebagaimana ditetapkan dalam musyawarah sesuai dengan akta pendirian, AD/ART serta ketentuan-ketentuan lain yang dibuat PPSRS.
 - c. menyusun tata tertib dan aturan-aturan lain yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi hak dan kewajiban serta larangan-larangan penghunian.
- (3) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus dimintakan persetujuan kepada anggota PPSRS.

Bagian Kedua

Persiapan Pembentukan PPSRS

Paragraf 1

Umum

Pasal 15

Persiapan pembentukan PPSRS meliputi:

- a. sosialisasi penghunian;
- b. pendataan pemilik dan/atau penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah;
- d. pelaksanaan musyawarah.



Paragraf 2

Sosialisasi

Pasal 16

- (1) Pelaku Pembangunan selaku PPPSRS Sementara melakukan sosialisasi kepenghunian termasuk sosialisasi pengelolaan sarusun serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPPSRS pada saat sarusun mulai dipasarkan kepada calon pemilik.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh pelaku pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau profesional.

Paragraf 3

Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

Pasal 17

- (1) PPPSRS Sementara melakukan pendataan pemilik dan/atau penghuni sesuai dengan prinsip kepenghunian yang sah.
- (2) Pendataan pemilik dilampiri surat tanda bukti kepemilikan sarusun.
- (3) Pendataan penghuni diperbaharui paling sedikit 6 (enam) bulan sekali.
- (4) Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni.

Paragraf 4

Panitia Musyawarah

Pasal 18

- (1) Pembentukan panitia musyawarah diselenggarakan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan sarusun yang pertama kali.
- (2) PPPSRS Sementara berkewajiban memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah.
- (3) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan selaku PPPSRS Sementara.



Pasal 19

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara.
- (2) Susunan panitia musyawarah dapat dilengkapi dengan seksi-seksi dan staf/anggota seksi sesuai kebutuhan.

Pasal 20

Panitia musyawarah mempunyai tugas antara lain:

- a. menyelenggarakan musyawarah;
- b. bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni;
- c. membahas dan menyiapkan materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah, rancangan keputusan-keputusan musyawarah, dan kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah; dan
- d. mensosialisasikan jadwal kegiatan musyawarah kepada seluruh pemilik dan/atau penghuni.

Paragraf 5

Pengambilan Keputusan

Pasal 21

- (1) Pengambilan keputusan dalam musyawarah ditetapkan berdasarkan suara terbanyak.
- (2) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah suara yang ditetapkan.
- (3) Setiap nama pemilik/penghuni mempunyai 1 (satu) suara.

Paragraf 6

Akta Pendirian dan AD/ART

Pasal 22

Pembentukan PPSRS dilakukan dengan akta pendirian yang disahkan oleh Bupati.



Pasal 23

- (1) PPPSRS wajib menyusun AD/ART.
- (2) Penyusunan AD/ART harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) AD/ART dapat diubah oleh PPPSRS bila diperlukan.
- (4) AD/ART yang dibuat dan/atau diubah oleh PPPSRS setelah masa transisi wajib dimintakan pengesahan kepada Kepala Dinas.

Pasal 24

- (1) Permohonan pengesahan dan pendaftaran akta pendirian dan AD/ART disampaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah terbentuknya PPPSRS.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati.

Bagian Ketiga PPPSRS Sementara

Pasal 25

- (1) Dalam hal PPPSRS belum terbentuk, pelaku pembangunan bertindak sebagai PPPSRS sementara.
- (2) PPPSRS Sementara wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir.

Pasal 26

- (1) Pelaku pembangunan bertindak sebagai PPPSRS sementara sampai masa transisi berakhir.
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan wajib menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola rumah susun yang berbadan hukum dalam dan untuk masa transisi.



Pasal 27

PPPSRS Sementara berkewajiban:

- a. mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dan pengelolaan kepenghunan selama masa transisi;
- b. menunjuk pengelola sementara;
- c. mendaftarkan status keanggotaan dalam daftar pemilik sementara;
- d. menyiapkan dokumen untuk diserahkan kepada panitia musyawarah pembentukan PPPSRS meliputi:
 1. daftar pemilik sementara;
 2. izin mendirikan bangunan terakhir yang telah disahkan;
 3. SLF;
 4. akta pemisahan serta pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang telah disahkan; dan
 5. dokumen infrastruktur dan utilitas umum.
- e. memfasilitasi terbentuknya PPPSRS bekerjasama dengan panitia musyawarah; dan
- f. membayar iuran bulanan sesuai jumlah NPP sarusun yang dimiliki.

Pasal 28

Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 29

- (1) PPPSRS Sementara menyerahkan pengelolaan rumah susun yang telah dihuni kepada dewan pengurus PPPSRS paling lambat 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya PPPSRS.
- (2) PPPSRS Sementara wajib menyerahkan dokumen-dokumen teknis berupa gambar dan uraian pertelaan serta akta pemisahan dan data teknis pembangunan rumah susun kepada PPPSRS.
- (3) Dokumen-dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPPSRS setelah dilakukan penyerahan pengelolaan dari PPPSRS Sementara.



- (4) Biaya pengelolaan rumah susun setelah diserahkan menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPPSRS.

Pasal 30

PPPSRS sementara wajib membuat AD/ART PPPSRS Sementara.

Bagian Keempat Penyerahan Pertama Kali

Pasal 31

- (1) Pelaku pembangunan dan pembeli berkewajiban memahami hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum penyerahan pertama kali dilakukan oleh pelaku pembangunan kepada pemilik.
- (2) Penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan SLF.
- (3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan secara bertahap, serah terima pertama kali dapat dilakukan secara bertahap bagi rumah susun yang telah mendapat SLF.

Pasal 32

Pelaku Pembangunan dan pemilik harus menandatangani berita acara serah terima, dilengkapi dengan:

- a. dokumen tata tertib penghunian sementara;
- b. kunci unit sarusun yang bersangkutan; dan
- c. dokumen AD/ART PPPSRS sementara.

BAB III PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Umum



Pasal 33

- (1) Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh PPPSRS.
- (2) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum.
- (4) Pengelolaan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dapat dikelola dan disubsidi oleh pemerintah atau pemerintah daerah.
- (5) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Bupati.

Pasal 34

- (1) Dalam menjalankan kewajiban pengelolaan rumah susun, PPPSRS dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum.
- (2) Dalam menjalankan pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni secara proporsional.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

Bagian Kedua

Kegiatan Operasional

Pasal 35

- (1) Kegiatan operasional paling sedikit meliputi:



- a. sosialisasi pemanfaatan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - b. pengoperasian peralatan utilitas, mekanikal elektrik, elektronika dan perlengkapan bangunan di dalam dan di luar bangunan gedung;
 - c. pengoperasian jalan, drainase, sanitasi, parkir dan penerangan terhadap tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama;
 - d. penyelenggaraan keamanan dan kebersihan;
 - e. pengamatan, penjagaan dan pengoperasian pintu masuk serta keluar lingkungan rumah susun;
 - f. pengadministrasian serta penagihan biaya pengelolaan sarusun sewa pada rumah susun umum atau rumah susun khusus;
 - g. pengadministrasian pengelolaan biaya pengelolaan rumah susun dan penghuni sarusun; dan
 - h. pengorganisasian penghuni sarusun untuk pengelolaan secara berkala.
- (2) Pelaksanaan kegiatan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan, secara berkala atau sesuai dengan kebutuhan dan keadaan.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan meliputi jenis pekerjaan:
- a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan; dan/atau
 - f. penggantian;
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap komponen atau bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya.



- (3) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Bagian Keempat

Perawatan

Pasal 37

- (1) Perawatan rumah susun meliputi perbaikan dan/atau penggantian:
 - a. bagian bangunan, komponen, bahan bangunan; dan
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Perawatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kerusakan bangunan yang memerlukan perawatan berupa perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digolongkan atas tingkatan:
 - a. kerusakan ringan;
 - b. kerusakan sedang; atau
 - c. kerusakan berat.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun, dan/atau sesuai kebutuhan.

Bagian Kelima

Pengelolaan Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 38

- (1) Dewan pengurus PPPSRS melakukan pendataan dan penetapan bagian bersama dan benda bersama yang diterima dari pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Untuk keperluan pengurusan kepentingan bersama penghuni, dewan pengurus PPPSRS menetapkan bagian bersama dan benda bersama.



- (3) Dewan pengurus mengupayakan penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama dan benda bersama rumah susun untuk kepentingan pemilik dan/atau penghuni.

Bagian Keenam
Penambahan, Pengurangan dan Penghapusan
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 39

- (1) Dewan pengurus PPPSRS dapat melakukan penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama sesuai keputusan musyawarah.
- (2) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimintakan persetujuan anggota dalam musyawarah.
- (3) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama dilakukan secara cermat, efektif dan efisien, dengan menggunakan prinsip-prinsip pencatatan yang benar dan tertib.
- (4) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama dilarang dilakukan apabila mengakibatkan perubahan NPP dan IMB.

Pasal 40

- (1) Pemilik sarusun atau PPPSRS berhak dan berwenang melakukan pengendalian dan pengawasan melalui pemeriksaan dan penilaian terhadap kinerja pengelolaan, secara berkala atau sesuai keadaan dan kebutuhan.
- (2) Setiap akhir tahun pengelola wajib membuat laporan pengelolaan rumah susun kepada pemilik sarusun atau PPPSRS.
- (3) Pemilik sarusun atau PPPSRS dapat melakukan audit laporan pengelolaan rumah susun.



Pasal 41

- (1) Pembiayaan pengelolaan rumah susun diperoleh dari:
 - a. iuran pemilik dan/atau penghuni; dan
 - b. biaya pelayanan.
- (2) Dana yang diperoleh untuk pembiayaan pengelolaan rumah susun wajib dikelola secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

BAB IV

HAK, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Pasal 42

- (1) Setiap pemilik dan/atau penghuni berhak:
 - a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
 - b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - c. menjadi anggota PPSRS; dan
 - d. hak-hak lain yang disetujui oleh anggota PPSRS.
- (2) Setiap pemilik berhak untuk memilih dan dipilih menjadi pengurus PPSRS.

Pasal 43

- (1) Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan 1 (satu) suara.



- (3) Hak setiap anggota untuk memberikan 1 (satu) suara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan apabila sarusun telah dihuni.
- (4) Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai 1 (satu) suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun.

Pasal 44

Setiap pemilik dan/atau penghuni berkewajiban:

- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan AD/ART;
- b. menjadi anggota PPSRS;
- c. membayar iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan yang disetujui oleh anggota PPSRS;
- d. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- e. berperan serta secara aktif dalam kegiatan kemasyarakatan sekitarnya;
- f. menjaga norma agama, kesusilaan, dan kesopanan yang berlaku dalam masyarakat;
- g. turut serta menciptakan keamanan dan ketertiban lingkungan;
- h. mencegah terjadinya tindak asusila, peredaran dan penyalahgunaan narkoba, psikotropika, zat adiktif lainnya dan minuman beralkohol;
- i. memelihara kebersihan dan kesehatan lingkungan;
- j. kewajiban-kewajiban lain yang disetujui oleh anggota PPSRS.

Pasal 45

Setiap pemilik pada masa transisi berkewajiban:

- a. membentuk panitia musyawarah;
- b. membentuk PPSRS;
- c. membayar iuran bulanan sesuai jumlah NPP sarusun yang dimilikinya; dan
- d. taat pada tata tertib PPSRS sementara.



Pasal 46

Setiap pemilik dan/atau penghuni dilarang:

- a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan, dan lingkungannya;
- b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar sarusun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan PPPSRS; dan
- c. larangan-larangan lain yang disetujui oleh anggota PPPSRS.

BAB V

PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 47

- (1) Pembinaan dan Pengendalian terhadap PPPSRS dilakukan oleh Kepala Dinas.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pembentukan PPPSRS;
 - b. pembinaan secara periodik; dan
 - c. penyelesaian permasalahan PPPSRS;
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pasal 48

Pemerintah Desa berwenang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan rumah susun dan PPPSRS diwilayahnya.

BAB VI

PENUTUP

Pasal 49

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penetapannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sleman.

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 6 Agustus 2015

BUPATI SLEMAN,

ttd/cap
SRI PURNOMO

Diundangkan di Sleman
pada tanggal 6 Agustus

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,

ttd/cap
SUNARTONO

BERITA DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2015 NOMOR 17 SERI D