

LAMPIRAN I  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 23 /PRT/M/2018  
TENTANG  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN

AKTA PENDIRIAN  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

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

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

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

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

Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

Bahwa agenda musyawarah tersebut, sesuai dengan Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun 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 ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

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

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

Bahwa selanjutnya untuk pertama kali susunan organisasi PPPSRS yang terdiri atas pengurus dan pengawas telah sesuai dengan dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor ... tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dengan susunan organisasi sebagai berikut:

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

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

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

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

Ketua

ttd

(nama)

Anggota

Anggota

ttd

ttd

( nama )

( nama )

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

M. BASUKI HADIMULJONO

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.  
NIP. 196212251993011001

LAMPIRAN II  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 23 /PRT/M/2018  
TENTANG  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN

ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Materi muatan anggaran dasar PPPSRS paling sedikit terdiri atas:

I. MUKADIMAH

Merupakan uraian dasar filosofi dan landasan hukumnya.

II. KETENTUAN UMUM

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

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

Jalan : .....

Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Kabupaten/Kota : .....

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 dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Sarusun.
5. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
6. Pelaku Pembangunan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah Setiap Orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun.

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

### III. NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN WAKTU PENDIRIAN

#### 1. Nama PPPSRS:

PPPSRS ini bernama PPPSRS ..... dan selanjutnya dalam anggaran dasar ini disingkat “PPPSRS.....”,

#### 2. Tempat kedudukan:

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

3. Waktu Pendirian:

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

IV. ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK, DAN STATUS

1. Asas

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

2. Tujuan

Tujuan PPPSRS ini adalah:

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

3. Tugas Pokok

Tugas Pokok PPPSRS adalah:

- a. menyusun anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disahkan di dalam rapat umum;
- b. membina para Pemilik dan Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya;
- c. mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama;
- d. membentuk atau menunjuk serta mengawasi pengelola dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan

operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan tanah bersama;

- e. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara transparan sebagai kekayaan PPPSRS;
- f. memberikan sanksi terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib, dan peraturan lainnya; dan
- g. menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota PPPSRS.

#### 4. Status

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

### V. KEANGGOTAAN

#### 1. Keanggotaan

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

#### 2. Anggota PPPSRS

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

3. Daftar Anggota PPSRS

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

VI. KEDAULATAN DAN HAK SUARA

1. Kedaulatan

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

2. Hak suara anggota PPSRS terbagi atas:

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



3. Hak suara Pemilihan:

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

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

## VII. HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Hak-hak anggota PPPSRS adalah:

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

Kewajiban-kewajiban anggota adalah:

1. mematuhi dan melaksanakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat luar biasa PPPSRS oleh pengurus;

2. mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan oleh pengelola yang berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun yang telah disetujui oleh pengurus PPPSRS;
3. mematuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah yang mengatur tentang Rumah Susun;
4. membayar iuran yang dipungut oleh PPPSRS dan/atau pengelola, sesuai dengan perjanjian antara pengurus dengan pengelola atau berdasarkan ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
5. memelihara dan menjaga Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
6. memberitahukan kepada pengurus PPPSRS apabila terjadi perubahan hak kepemilikan Sarusun maupun hak penghunian Sarusun yang dimiliki paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya perubahan dan/atau peralihan hak; dan
7. berpartisipasi dan berperan aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh PPPSRS.

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

##### 1. Susunan organisasi

Pengurus mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:

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

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

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

## 2. Persyaratan

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

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. sehat jasmani dan rohani;
- c. tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu delik pidana;
- d. berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
- e. Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun dan berstatus sebagai Pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang dimiliki di (*nama rumah susun*);
- f. dalam hal anggota berstatus badan hukum, maka dapat menunjuk wakilnya untuk dipilih menjadi pengurus dan pengawas PPPSRS, yang namanya tercantum dalam akta pendirian;
- g. mampu bekerjasama dengan sesama pengurus dan pengawas;
- h. memenuhi kewajiban sebagai Pemilik khususnya terhadap pembayaran iuran pengelolaan;
- i. tidak dalam status sebagai anggota pengurus atau pengawas di Rumah Susun lain; dan
- j. tidak memiliki hubungan keluarga dengan pengurus atau pengawas lainnya.

## 3. Kewenangan pengurus dan pengawas

- a. Pengurus PPPSRS mempunyai kewenangan, sebagai berikut:
  - 1) membuat dan mengubah tata tertib penghunian serta menentukan kebijakan PPPSRS sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - 2) pengurus PPPSRS berwenang memberikan teguran, peringatan, dan tindakan lain terhadap anggota PPPSRS yang melanggar atau tidak mematuhi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, aturan tata tertib penghunian, keputusan rapat umum, dan keputusan rapat pengurus;
  - 3) ketua dan sekretaris mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan

peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan, baik pengurusan maupun kepemilikan dalam lingkup pengelolaan Rumah Susun;

- 4) dalam hal ketua dan sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan pada waktu bersamaan terdapat hal penting yang perlu diputuskan maka keputusan dapat dilakukan oleh pengurus PPPSRS lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat pengurus;
- 5) melakukan pendataan anggota PPPSRS secara berkala, lengkap, dan baik;
- 6) memilih, membuat, dan memutuskan perjanjian dengan pihak ketiga dengan mempertimbangkan kepentingan anggota;
- 7) mengawasi dan mengevaluasi pekerjaan pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
- 8) mengusulkan perubahan dalam anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga pada rapat umum;
- 9) meminta pengesahan dari rapat umum atas perubahan anggaran dasar maupun anggaran rumah tangga, perubahan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan/atau pemanfaatan dana cadangan; dan
- 10) melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam rapat umum maupun rapat umum luar biasa.

b. Pengawas berwenang untuk:

- 1) melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPPSRS;
- 2) melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan;
- 3) memberikan masukan dan pertimbangan kepada pengurus PPPSRS terhadap pengelolaan Rumah Susun; dan
- 4) meminta rapat umum luar biasa apabila salah satu atau lebih pengurus ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota berdasarkan pernyataan tertulis yang berjumlah paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari seluruh Pemilik.

4. Kewajiban pengurus

Pengurus PPPSRS berkewajiban antara lain:

- a. melaksanakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

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

#### IX. PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK, DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

##### 1. Penunjukan pengelola

PPPSRS melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk pengelola sendiri yang sesuai dengan kebutuhan penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun.

##### 2. Persyaratan pengelola:

- a. berbadan hukum;
- b. mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari bupati/walikota, khusus Provinsi DKI Jakarta dari gubernur;
- c. mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
- d. sanggup menyediakan sarana, prasarana, maupun perlengkapan kerja untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan secara profesional;
- e. mempunyai modal untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
- f. persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat pengurus.

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

### 3. Tugas pengelola

Tugas pengelola adalah:

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

### 4. Hak dan Kewajiban Pengelola

Hak dan Kewajiban pengelola adalah:

- a. mengusulkan tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus PPPSRS;
- b. menyampaikan besarnya tagihan biaya Sarusun dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni;
- c. membantu pengurus PPPSRS melakukan pemungutan tagihan biaya unit Rumah Susun dan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada setiap Pemilik dan/atau Penghuni berdasarkan kesepakatan dan penetapan oleh pengurus PPPSRS;
- d. mengimplementasikan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS; dan

- e. melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh pengurus PPPSRS yang tertuang dalam perjanjian pengelolaan.

## X. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

1. Musyawarah dan rapat PPPSRS terdiri dari:
  - a. rapat pengurus;
  - b. rapat umum.
2. Terdapat dua macam rapat umum, yaitu:
  - a. rapat umum tahunan;
  - b. rapat umum luar biasa, merupakan rapat umum di luar rapat umum tahunan.
3. Dalam anggaran dasar ini yang dimaksud rapat umum berarti 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 PPPSRS;
  - b. memilih dan mengesahkan pergantian pengurus dan pengawas PPPSRS;
  - c. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - d. mengesahkan penunjukkan pengelola;
  - e. mengesahkan penetapan nilai Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan dana cadangan yang ditetapkan oleh pengurus PPPSRS;
  - f. mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dengan memperhatikan transparansi dan keadilan.
  - g. mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana cadangan dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
  - h. mengesahkan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS;
  - i. memberhentikan pengurus dan pengawas PPPSRS;
  - j. mengambil keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-

undangan serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan

k. menilai pertanggungjawaban pengurus dan pengawas.

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

## XI. KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

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



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

## XII. KEUANGAN

1. Keuangan diperoleh dari:
  - a. iuran rutin anggota:
    - 1) Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); dan
    - 2) iuran cadangan.
  - b. usaha lain yang sah yakni pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
2. PPSRS mengurus biaya Sarusun yang merupakan beban yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun dan digunakan secara terpisah, antara lain:
  - a. tagihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); dan
  - b. tagihan pemakaian listrik, air, dan telepon.

## XIII. PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

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

sebagaimana diatur dalam anggaran dasar yang diagendakan khusus untuk itu.

#### XIV. PEMBUBARAN PPPSRS

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

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

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

#### XV. PERATURAN PERALIHAN

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

#### XVI. PERATURAN PENUTUP

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

ANGGARAN RUMAH TANGGA  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Materi muatan anggaran rumah tangga PPPSRS paling sedikit, terdiri :

I. KETENTUAN UMUM

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

II. KEANGGOTAAN

1. Keanggotaan PPPSRS

- a. keanggotaan PPPSRS (*nama rumah susun*) terdiri dari:
  - 1) anggota Pemilik adalah Pemilik yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota; dan
  - 2) anggota penghuni adalah penghuni yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota;
- b. tata cara penerimaan anggota baru:
  - 1) Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan dan menghuni Sarusun harus meloporkan kepada PPPSRS; dan
  - 2) Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, didaftarkan pada PPPSRS dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.
- c. Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - 1) menunjukkan SHM Sarusun dan menyerahkan 1 (satu) fotokopi;
  - 2) menunjukkan surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak dan menyerahkan fotokopinya;

- 3) menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar; dan
  - 4) menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.
- d. keanggotaan PPPSRS mulai berlaku sejak perseorangan atau badan hukum didaftarkan sebagai anggota di dalam buku daftar anggota.

## 2. Berakhirnya Status Keanggotaan

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

## 3. Buku Daftar Anggota

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

## III. PENGURUS DAN PENGAWAS

### 1. Susunan kepengurusan

- a. pengurus dan pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh Pemilik untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan;
- b. pengurus dan pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama;

- c. bagi anggota pengurus dan pengawas PPPSRS yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.
2. Tugas anggota pengurus dan pengawas PPPSRS  
Pembagian tugas tiap anggota pengurus dan pengawas PPPSRS ditetapkan dalam peraturan organisasi dan/atau tata kerja yang disahkan oleh rapat pengurus dan pengawas sesuai kewenangan.
  3. Berakhirnya masa jabatan pengurus PPPSRS
    - a. untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhir masa jabatan pengurus dan pengawas PPPSRS wajib memberitahukan secara tertulis kepada anggota PPPSRS, dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum;
    - b. pengurus dan pengawas PPPSRS yang masa jabatannya telah berakhir, tetapi dalam waktu 3 (tiga) bulan tidak menyelenggarakan rapat umum maka:
      - 1) anggota PPPRS paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari seluruh anggota PPPSRS secara tertulis meminta untuk segera diselenggarakannya rapat umum luar biasa;
      - 2) pengurus dan pengawas harus menentukan waktu untuk segera menyelenggarakan rapat umum luar biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan; dan
      - 3) apabila pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya PPPSRS.
  4. Pengurus dan pengawas PPPSRS berhenti karena:
    - a. atas permintaan sendiri;
    - b. meninggal dunia;
    - c. tidak lagi menjadi anggota;
    - d. diberhentikan karena tindakan indisipliner;

- e. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - f. menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan di bawah pengampuan; dan
  - g. secara fisik dianggap tidak mampu lagi menjalankan tugas kepengurusan.
5. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf d antara lain karena:
- a. melanggar ketentuan anggaran dasar, anggaran rumah tangga, keputusan rapat pengurus, rapat umum, dan/atau tata tertib; dan
  - b. tidak hadir dalam rapat pengurus atau rapat pengawas tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.
6. Pemberian sanksi atas tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf d dijatuhkan oleh Tim *Ad Hoc* yang dibentuk oleh pengawas yang beranggotakan 3 (tiga) orang, yang terdiri atas:
- a. 1 (satu) orang pengawas dalam hal yang diduga melakukan tindakan indisipliner adalah pengurus, atau 1 (satu) orang pengurus dalam hal yang diduga melakukan tindakan indisipliner adalah pengawas;
  - b. 1 (satu) orang unsur pemilik yang menghuni; dan
  - c. 1 (satu) orang unsur dinas teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
7. Pengisian pengantian pengurus dan pengawas yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada angka 4, dilakukan melalui rapat umum luar biasa.
8. Masa jabatan pengurus atau pengawas antar waktu dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan pengurus atau pengawas yang digantikannya.

#### IV. PENGELOLA

1. Pengelola dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh pengurus PPPSRS;
2. Pengelola yang dibentuk dan ditunjuk dalam melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu, dengan pengurus PPPSRS.
3. Pengelola bertanggung jawab kepada pengurus PPPSRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
4. Pengelola yang ditunjuk oleh pengurus PPPSRS harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan Rumah Susun;
5. Dalam menunjuk pengelola, PPPSRS membentuk panitia seleksi penunjukan pengelola dengan tugas panitia sekurang-kurangnya:
  - a. menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
  - b. mengumumkan secara luas;
  - c. menilai proposal yang diajukan; dan
  - d. menetapkan pengelola yang ditunjuk.
6. Kriteria pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS antara lain:
  - a. mempunyai sumber daya manusia dan tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
  - b. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
  - c. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik; dan
  - d. kriteria lain yang ditentukan oleh panitia seleksi penunjukan pengelola.
7. Pengelola dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun harus terdaftar dan mendapat izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari bupati/walikota, khusus Provinsi DKI Jakarta dari gubernur sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
8. Tugas, hak, dan kewajiban pengelola diatur dalam anggaran dasar PPPSRS.

## V. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

### 1. Rapat Pengurus

- a. rapat pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh pengurus apabila dipandang perlu. Penyelenggaraan rapat pengurus dilakukan dengan undangan tertulis dan disampaikan kepada seluruh pengurus dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Undangan tersebut harus mencantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat;
- b. apabila seluruh pengurus hadir, undangan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan, dan rapat dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat;
- c. rapat pengurus diadakan di tempat kedudukan PPPSRS atau tempat lain dalam satu wilayah kabupaten/kota dengan lokasi Rumah Susun;
- d. rapat pengurus dipimpin oleh ketua dan apabila ketua tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh sekretaris dan apabila sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh rapat pengurus;
- e. rapat pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja pengurus, serta merencanakan program kerja berikutnya;
- f. rapat pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah pengurus;
- g. keputusan-keputusan dalam rapat pengurus diambil berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud anggaran dasar;
- h. berita acara rapat pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat dan ditandatangani oleh ketua rapat atau sekretaris. Salinan atau kutipan berita acara rapat pengurus harus ditandatangani oleh semua pengurus yang hadir;
- i. pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan rapat pengurus, apabila setiap pengurus telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh pengurus dan



telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat pengurus.

## 2. Rapat Umum Tahunan

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

## 3. Rapat Umum Luar Biasa

- a. Rapat umum luar biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh pengurus berdasarkan keputusan rapat pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari anggota PPPRS paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari seluruh anggota PPPSRS, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan;
- b. Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan rapat dan memberitahukan kepada seluruh anggota PPPSRS mengenai rapat umum luar biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan; dan
- c. Apabila pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan

tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya PPPSRS, dengan memperhatikan ketentuan dalam anggaran dasar. Rapat tersebut akan dipimpin oleh ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir. Apabila semua persyaratan dalam anggaran dasar terpenuhi terkait pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara maka keputusan yang ditetapkan bersifat sah dan mengikat.

4. Tempat dan Panggilan Rapat Umum

- a. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar, setiap rapat umum harus diadakan di lokasi Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur;
- b. Dalam hal di Rumah Susun tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, maka rapat dapat di adakan di tempat kedudukan PPPSRS atau di tempat lain dalam wilayah kabupaten/kota rumah susun dengan mempertimbangkan waktu pemilik dan/atau penghuni untuk dapat hadir;
- c. Undangan untuk rapat umum harus dilakukan secara tertulis, ditanda-tangani oleh ketua pengurus dan disampaikan kepada para anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender;
- d. Undangan menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara rapat (pokok pembahasan). Undangan untuk rapat umum tahunan harus disertai dengan salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat umum tahunan;
- e. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara persetujuan peserta rapat; dan
- f. Usul-usul tambahan dari para anggota harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada pengurus oleh anggota yang mewakili sekurang-kurangnya  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota PPPSRS dan telah diterima oleh pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat.

5. Ketua Rapat Umum

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

VI. HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

VII. KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

VIII. KEUANGAN

1. Sumber Keuangan

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

- d. pendapatan hasil bersih perolehan PPPSRS atau usaha-usaha pengelolaan dan/atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan hasil kerjasama dengan PPPSRS dan/atau Pengelola; dan
  - e. sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
2. Kewajiban keuangan Anggota
- a. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL).  
Besarnya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dihitung berdasarkan NPP setiap Sarusun dikali dengan biaya total pengelolaan Rumah Susun, yang ditetapkan dalam rapat umum dengan memperhatikan transparansi dan keadilan.
  - b. Iuran Dana Cadangan.  
Besarnya dana cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk perawatan Rumah Susun agar Rumah Susun tetap tetap laik fungsi dan/atau peningkatan kualitas Rumah Susun, yang ditetapkan dalam rapat umum dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran dana cadangan dilakukan dengan cara membebani para pemilik sesuai dengan NPP masing-masing Sarusun di bagi dengan masa waktu sesuai dengan usia bangunan gedung.
  - c. Tagihan pemakaian Listrik, Air dan Telepon.  
Besarnya tagihan listrik, air dan telepon dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per-bulan atas penggunaan Sarusun yang ditagihkan secara terpisah dari tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL).
  - d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).  
Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun yang ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik.
  - e. Premi asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang dianggap perlu akan ditetapkan dalam rapat umum.
3. Rekening Bank dan Penyimpanan Dana
- a. PPPSRS sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kabupaten/kota domisili

Rumah Susun yang ditentukan oleh pengurus untuk seluruh penerimaan keuangan PPPSRS;

- b. penandatanganan warkat bank atau surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari ketua dan sekretaris atau bendahara;
- c. semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening PPPSRS kecuali kas kecil dan biaya operasional; dan
- d. dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi pengurus PPPSRS.

#### 4. Penggunaan Dana

Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program kerja yang telah disahkan oleh rapat umum.

#### 5. Pembukuan, Tahun Buku dan Laporan Keuangan

- a. semua pemasukan dan pengeluaran PPPSRS harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan untuk dilaporkan kepada anggota PPPSRS;
- b. tahun buku PPPSRS dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama;
- c. setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku laporan keuangan harus ditutup dan buku laporan keuangan ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun PPPSRS pertama kali sejak PPPSRS menerima penyerahan pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dari Pelaku Pembangunan.

#### 6. Penyusunan Anggaran Pengelolaan

- a. menjelang rapat umum tahunan, pengurus harus mempersiapkan anggaran operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada rapat umum;
- b. bila periode anggaran telah habis dan rapat umum tahunan belum diselenggarakan, pengurus dapat membiayai operasional

bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya;

- c. bila tahun buku sebelumnya terjadi penyesuaian Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), sedangkan rapat umum tahunan juga belum diselenggarakan, maka besarnya biaya operasional per bulan adalah 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya ditambah dengan besarnya penyesuaian iuran pengelolaan; dan
- d. setiap anggota berhak untuk melihat laporan keuangan melalui sistem informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh anggota PPPSRS secara *online*.

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

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

5. Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Sarusun, harus menyampaikan perjanjian pemanfaatan Sarusun kepada PPSRS untuk didaftarkan dalam buku daftar PPSRS.

#### X. PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

1. Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan hak atas Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak akan ditanggung oleh semua Pemilik sesuai dengan NPP.
3. Permohonan perpanjangan hak milik atas Sarusun melalui PPSRS, baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
4. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayarkan oleh Pemilik.
5. Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### XI. HARTA KEKAYAAN

Sebagaimana diatur dalam anggaran dasar.

#### XII. TATA TERTIB PENGHUNIAN

1. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, menyewa beli, atau yang memanfaatkan Sarusun dengan cara lain, wajib mentaati tata tertib serta peraturan khusus lainnya yang dibuat oleh pengurus atau pengelola yang disetujui oleh pengurus;
2. Tata tertib penghunian yang selama ini telah berlaku di Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan masih tetap berlaku selama belum diubah atau dicabut dan/atau ditentukan lain oleh pengurus PPSRS;
3. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, dan menyewa beli atau memanfaatkan Sarusun dengan cara lain wajib menggunakan atau memanfaatkan Sarusun sesuai dengan peruntukannya;
4. Setiap Penghuni yang memiliki, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan Sarusun dengan cara lain, berhak menggunakan

Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai peruntukannya untuk kepentingan bersama, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk menguasai sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi; dan

5. Tata tertib penghunian selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang diterbitkan oleh pengurus atau pengelola yang disetujui oleh pengurus.

### XIII. LARANGAN

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

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



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

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

#### XV. PERBAIKAN KERUSAKAN

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

## XVI. SANKSI

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

## XVII. PENUTUP

1. Selain untuk pedoman bagi PPPSRS dalam pengelolaan Rumah Susun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun dan pendaftaran hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga merupakan pedoman pokok organisasi PPPSRS dalam melakukan penyelenggaraan Rumah Susun termasuk pengelolaan Rumah Susun.
3. Hal-hal yang belum tercantum dalam anggaran rumah tangga ini, akan diatur oleh rapat pengurus sesuai dengan ketentuan dengan peraturan perundang-undangan yang merupakan aturan yang sah serta mengikat.
4. Anggaran rumah tangga PPPSRS ini mulai berlaku sejak disahkan.

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN

PERUMAHAN RAKYAT  
Kepala Biro Hukum,  
  
Putranta Setyanugraha, SH. MSi.  
NIP. 196212251993011001

M. BASUKI HADIMULJONO