



WALIKOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA
NOMOR 9 TAHUN 2015
TENTANG

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA YOGYAKARTA,

Menimbang : a. bahwa dalam pengelolaan rumah susun perlu diatur pembentukan, kelembagaan, hak suara, penunjukan pengelola, dan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 859);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan

Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657 dan Nomor 5589);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.

B A B I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.
2. Anggaran Dasar yang selanjutnya disingkat AD adalah anggaran dasar yang dibuat oleh PPSRS.
3. Anggaran Rumah Tangga yang selanjutnya disingkat ART adalah anggaran dasar yang dibuat oleh PPSRS.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
8. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
9. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
10. 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.
11. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
12. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
13. 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.
14. 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.
15. 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.

16. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
17. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
18. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
19. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
20. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
21. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
22. Daerah adalah Kota Yogyakarta.
23. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
24. Walikota adalah Walikota Yogyakarta.
25. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Yogyakarta.
26. Dinas Perizinan adalah Dinas Perizinan Kota Yogyakarta.
27. Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah yang selanjutnya disebut Dinas Kimpraswil adalah Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta.
28. Kepala Dinas Perizinan adalah Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta.
29. Kepala Dinas Kimpraswil yang selanjutnya disebut Kepala Dinas Kimpraswil adalah Kepala Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta.

BAB II PEMBENTUKAN

Pasal 2

Setiap rumah susun wajib memiliki PPPSRS.

Pasal 3

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Walikota.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum.
- (3) PPPSRS dibentuk untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

BAB II MASA TRANSISI Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Masa Transisi paling lama 1 (satu) tahun sejak Pelaku Pembangunan melakukan penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (2) Dalam Masa Transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan melakukan :
 - a. Pengelolaan;
 - b. Persiapan Pembentukan PPPSRS; dan
 - c. Penyerahan dokumen kepada panitia musyawarah.
- (3) Pelaku Pembangunan dan Panitia musyawarah bekerjasama dalam membentuk PPPSRS.

Bagian Kedua Pengelolaan

Pasal 5

- (1) Dalam Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, Pelaku Pembangunan membuat tata tertib penghunian sementara dan dapat bekerjasama dengan Pengelola.
- (2) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Bagian Kedua Persiapan Pembentukan

Pasal 6

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, meliputi :

- a. sosialisasi kepenghunian;

- b. pendataan pemilik dan/atau penghuni;
- c. pembentukan panitia musyawarah;
- d. tugas panitia musyawarah; dan
- e. kegiatan panitia musyawarah.

Pasal 7

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, terdiri atas :
 - a. pengelolaan sarusun;
 - b. hak dan kewajiban penghuni pada saat penjualan; dan
 - c. hak dan kewajiban penghuni pada saat pembentukan PPPSRS.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh pelaku pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau profesional.

Pasal 8

- (1) Dalam hal pendataan pemilik dan/atau penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b Pengelola Pembangunan wajib melakukannya sesuai dengan prinsip kepenghunian yang sah.
- (2) Prinsip kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pemegang SHM sarusun atau SKBG;
 - b. pembeli berdasarkan akta jual beli pejabat pembuat akta tanah;
 - c. pembeli berdasarkan perjanjian pendahuluan jual beli Notaris;
 - d. pemegang surat pesanan yang sudah melunasi sarusun; atau
 - e. pemegang perjanjian sewa menyewa bagi penghuni yang bukan pemilik sarusun.
- (3) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar dalam penentuan peserta musyawarah penghuni.
- (4) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbarui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan.

Pasal 9

- (1) Pelaku Pembangunan harus memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c.
- (2) Susunan Panitia musyawarah paling sedikit terdiri dari :
 - a. ketua;
 - b. sekretaris; dan
 - c. bendahara.
- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilengkapi dengan :
 - a. seksi-seksi; dan
 - b. staf/anggota seksi sesuai kebutuhan.
- (4) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan.

Pasal 10

Tugas panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d, meliputi:

- a. menyelenggarakan musyawarah pembentukan PPPSRS; dan
- b. mempertanggung jawabkan pelaksanaan musyawarah kepada pemilik dan/atau penghuni; dan
- c. menyerahkan dokumen kepada PPPSRS.

Pasal 11

Kegiatan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e, terdiri atas:

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

Bagian Ketiga Dokumen

Pasal 12

Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c dan Pasal 10 huruf c meliputi:

- a. daftar pemilik sementara;
- b. izin mendirikan bangunan terakhir yang telah disahkan;
- c. SLF;
- d. akta pemisahan serta pertelaan dalam bentuk gambar dan uraian yang telah disahkan; dan
- e. dokumen infrastruktur dan utilitas umum.

BAB III BENTUK DAN STRUKTUR ORGANISASI Bagian Kesatu Umum

Pasal 13

Dalam hal PPPSRS telah terbentuk sebagai badan hukum, pelaku pembangunan paling lama 7 (tujuh) hari kerja menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS.

Pasal 14

(1) PPPSRS beranggotakan :

- a. pemilik; dan/atau
- b. penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun.

- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pemegang SHM sarusun atau SKBG;
 - b. pembeli berdasarkan akta jual beli pejabat pembuat akta tanah;
 - c. pembeli berdasarkan perjanjian pendahuluan jual beli Notaris; atau
 - d. pemegang surat pesanan yang sudah melunasi sarusun.
- (3) Kuasa yang diberikan oleh pemilik sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kuasa dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Pasal 15

Dalam hal pengelolaan rumah susun, PPPSRS mewakili pemilik dan penghuni melakukan perbuatan hukum di dalam dan/atau di luar Pengadilan.

Bagian Kedua Susunan Organisasi

Pasal 16

Susunan organisasi PPPSRS meliputi Dewan Pembina, Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus.

Pasal 17

Dewan Pembina PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 terdiri dari:

- a. Dinas Kimpraswil; dan
- b. pelaku pembangunan.

Pasal 18

Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dipilih dari anggota PPPSRS.

Pasal 19

Kelengkapan susunan dan struktur organisasi Dewan Pembina, Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas disesuaikan dengan AD/ART

Pasal 20

- (1) Dewan Pengurus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 paling sedikit terdiri atas:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara; dan
 - d. pengawas pengelolaan.
- (2) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk unit pengawasan pengelolaan.
- (3) Unit pengawasan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain terdiri dari unsur aparat pemerintah.

Bagian Ketiga
Musyawarah Pemilihan Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus

Pasal 21

- (1) Pemilihan Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus PPPSRS dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Peserta musyawarah terdiri dari anggota PPPSRS.
- (3) Setiap anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan mempunyai satu hak suara.

Pasal 22

Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dilakukan untuk :

- a. memilih ketua dan anggota Dewan Pengawas;
- b. memilih ketua dan anggota Dewan Pengurus; dan
- c. mengesahkan AD/ART.

Pasal 23

- (1) Dalam hal musyawarah tidak mencapai mufakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), pengambilan keputusan dilakukan melalui suara terbanyak.
- (2) Pengambilan keputusan dianggap sah apabila disetujui lebih dari setengah jumlah suara yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3).

BAB IV
AD/ART
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 24

- (1) PPPSRS berkewajiban membuat AD/ART.
- (2) AD/ART sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
 - a. kedudukan organisasi;
 - b. kepengurusan;
 - c. kepemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama; dan
 - d. tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian.
- (3) AD / ART sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang disahkan dalam rapat musyawarah serta ditandatangani oleh Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus digunakan sebagai lampiran permohonan pengesahan akta pendirian PPPSRS.

BAB IV
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
Bagian Kesatu
Pengelolaan

Pasal 25

- (1) PPPSRS melakukan pengelolaan rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. kegiatan operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatanterhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Dalam pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS dapat menunjuk pengelola.

Pasal 26

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3) harus berbadan hukum.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai Izin Usaha dari Walikota.

Pasal 27

Rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dapat dikelola dan disubsidi oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pasal 28

Dalam mengelola rumah susun komersil sewa berupa *condotel*, pelaku pembangunan dapat mengelola sendiri atau menunjuk badan pengelola yang berbadan hukum.

Pasal 29

- (1) Pengelola dalam menjalankan pengelolaan rumah susun menerima biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari:
 - a. iuran pemilik dan/atau penghuni; dan
 - b. biaya pelayanan.
- (3) Penghitungan besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Iuran pemilik dan/atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni berdasarkan NPP.
- (5) Biaya pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan biaya pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 30

Setiap akhir tahun Pengelola membuat laporan pertanggungjawaban atas pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS.

Bagian Kedua Kegiatan Operasional

Pasal 31

- (1) Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf a, 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. penagihan dan administrasi biaya pengelolaan sarusun sewa pada rumah susun umum atau rumah susun khusus;
 - g. pengelolaan dan administrasi biaya pengelolaan rumah susun dan penghuni sarusun secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab; dan
 - h. pengorganisasian penghuni sarusun.
- (2) Pelaksanaan kegiatan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun; dan
 - b. sesuai dengan kebutuhan.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 32

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf b meliputi jenis pekerjaan:
 - a. kebersihan;
 - b. kerapian;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan;
 - f. penggantian; dan/atau
 - g. kegiatan sejenis lainnya terhadap komponen, bahan atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Bagian Keempat
Perawatan

Pasal 33

- (1) Perawatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian:
 - a. bagian bangunan, komponen dan bahan bangunan; dan
 - b. prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Perawatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen:
 - a. rencana teknis perawatan bangunan; dan
 - b. pelaksanaan konstruksi.
- (3) Kerusakan bangunan yang memerlukan perawatan berupa perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digolongkan atas tingkatan kerusakan:
 - a. ringan;
 - b. sedang; atau
 - c. berat.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun; dan
 - b. sesuai kebutuhan.

BAB V
PENYERAHAN PERTAMA KALI

Pasal 34

Pelaku Pembangunan melakukan penyerahan pertama kali kepada pembeli, apabila :

- a. pembeli telah membaca hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli; dan
- b. bangunan rumah susun telah mendapat SLF.

Pasal 35

- (1) Pada saat penyerahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 34, Pelaku Pembangunan dan pemilik wajib menandatangani berita acara serah terima.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilengkapi dengan:
 - a. dokumen tata tertib penghunian sementara; dan
 - b. kunci unit sarusun yang bersangkutan.

BAB IV
TUGAS DAN FUNGSI
Bagian Kesatu
Tugas dan Fungsi PPPSRS

Pasal 36

Tugas PPPSRS meliputi:

- a. menyusun AD/ART;

- b. membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam AD/ART;
- d. menyelenggarakan tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk/membentuk dan mengawasi Pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS; dan
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD/ART.

Pasal 37

Fungsi PPPSRS meliputi:

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

Bagian Kedua

Tugas dan Fungsi Dewan Pembina, Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus

Pasal 38

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

Pasal 39

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

Pasal 40

Dewan Pengurus bertugas melaksanakan:

- a. kepengurusan dan/atau pengelolaan rumah susun;
- b. melaksanakan program kerja yang ditetapkan dalam musyawarah anggota PPPSRS;
- c. melakukan pendataan dan penetapan bagian bersama dan benda bersama yang diterima dari pelaku pembangunan rumah susun;
- d. mengupayakan penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama dan benda bersama rumah susun untuk kepentingan pemilik dan/atau penghuni; dan
- e. dapat melakukan penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama sesuai keputusan musyawarah.

Pasal 41

- (1) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf e harus mendapatkan persetujuan anggota dalam musyawarah.

- (2) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama dilakukan secara cermat, efektif dan efisien, dengan menggunakan prinsip-prinsip pencatatan yang benar dan tertib.
- (3) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian bersama dan benda bersama dilarang dilakukan apabila mengakibatkan perubahan NPP dan IMB.

Pasal 42

Fungsi Dewan Pengurus, Dewan Pengawas, dan Dewan Pembina dirumuskan secara tegas dalam AD / ART.

BAB V TATA TERTIB Bagian Kesatu

Umum

Pasal 43

- (1) Dewan pengurus PPPSRS menyusun tata tertib yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. hak;
 - b. kewajiban; dan
 - c. larangan.
- (3) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimintakan persetujuan dalam musyawarah anggota PPPSRS.

Bagian Kedua

Hak , Kewajiban dan Larangan Pemilik dan/atau Penghuni

Pasal 44

Setiap pemilik dan/atau penghuni mempunyai hak:

- 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. sama dengan NPP, dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun;
- d. memberikan satu suara dalam musyawarah anggota PPPSRS;
- e. melakukan pengendalian dan pengawasan melalui pemeriksaan dan penilaian terhadap kinerja pengelolaan, secara berkala atau sesuai keadaan dan kebutuhan;
- f. melakukan audit laporan pengelolaan rumah susun; dan
- g. hak lain yang disetujui dalam musyawarah anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3).

Pasal 45

- (1) Hak memberikan satu suara dalam musyawarah anggota PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf d dilaksanakan apabila sarusun telah dihuni.
- (2) Jika sarusun belum dihuni maka setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

Pasal 46

- (1) Pemilik berhak memilih dan dipilih menjadi Dewan Pembina dan Dewan Pengurus PPPSRS.
- (2) Penghuni tidak berhak memilih dan dipilih menjadi Dewan Pembina dan Dewan Pengurus PPPSRS.

Pasal 47

Setiap pemilik dan/atau penghuni berkewajiban:

- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib rumah susun;
- b. membayar biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) dan dana cadangan yang disetujui dalam musyawarah anggota PPPSRS;
- c. memelihara rumah susun dan lingkungannya; dan
- d. melaksanakan kewajiban lain yang disetujui dalam musyawarah anggota PPPSRS.

Pasal 48

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. melakukan hal lain yang dilarang.

BAB VI

TATA CARA PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN DAN PENDAFTARAN

Bagian Kesatu

Pengesahan Akta Pendirian

Pasal 49

- (1) Permohonan pengesahan akta pendirian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) disampaikan kepada Walikota paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah PPPSRS terbentuk.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Walikota.
- (3) Walikota dapat mendelegasikan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Dinas Kimpraswil.
- (4) Permohonan yang telah didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses paling lama 14(empat belas) hari kerja.

Pasal 50

- (1) PPPSRS didaftarkan kepada Kepala Dinas Kimpraswil.
- (2) Syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. surat permohonan; dan
 - b. akta pendirian yang telah disahkan dan dilampiri dengan AD/ART;

BAB VII PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 51

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan terhadap PPPSRS.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pembentukan PPPSRS;
 - b. pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan yang dilakukan secara berkala; dan
 - c. penyelesaian permasalahan PPPSRS;
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui :
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (4) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan oleh Dinas Kimpraswil.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 52

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penetapannya dalam Berita Daerah Kota Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
Pada tanggal 27 Februari 2015

WALIKOTA YOGYAKARTA

ttd

HARYADI SUYUTI

Diundangkan di Yogyakarta
Pada tanggal 27 Februari 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA YOGYAKARTA

ttd

TITIK SULASTRI