



**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 15 /PERMEN/M/2007**

**TENTANG
TATA LAKSANA PEMBENTUKAN
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang** : a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang yang berjati diri;
- b. bahwa kebutuhan rumah tinggal sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan maka fasilitas pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami) menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. bahwa tinggal di rusunami dengan pola kepemilikan benda-bersama, bagian-bersama, dan tanah-bersama perlu adanya suatu pengaturan dalam rangka kepenghunian dan pengelolaan secara efektif dan efisien sesuai dengan hak dan kewajiban pemilik/penghuninya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf c perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988, Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor Dan Atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibebaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4726);
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia, Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2006;
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyerahan Kegiatan Selesai di Lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;
10. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Penyusunan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rusunami;
11. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 08/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI TENTANG TATA LAKSANA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

1. **Rumah Susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
2. **Rumah Susun Sederhana Milik**, yang selanjutnya disebut **rusunami** adalah rumah susun yang arsitektur bangunannya sederhana yang dimiliki oleh perseorangan dan/atau badan hukum.
3. **Satuan Rumah Susun Sederhana Milik** yang selanjutnya disebut **sarusun milik** adalah unit hunian pada rusunami yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan hak milik dan tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. **Penghuni** adalah perseorangan atau badan yang memiliki hak hunian pada sarusun milik tertentu dan karenanya bertempat tinggal pada sarusun milik.
5. **Pemilik** adalah perseorangan atau badan yang memiliki sarusun milik dan memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik atas sarusun milik.
6. **Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**, yang selanjutnya disebut **PPRS** adalah perhimpunan para penghuni rusunami yang anggota-anggotanya terdiri dari pemilik dan/atau penghuni sarusun milik.
7. **Musyawahar** adalah kegiatan pertemuan seluruh anggota untuk mengambil keputusan secara mufakat.
8. **Anggota PPRS** adalah pemilik dan/atau penghuni yang memiliki surat kuasa untuk mewakili pemilik sesuai ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPRS yang bersangkutan.
9. **Pengurus** adalah kumpulan orang yang ditunjuk dan diberi amanat oleh anggota PPRS untuk menyelenggarakan dan mengelola PPRS.
10. **Kuorum** adalah batas minimal kehadiran anggota dalam Musyawarah atau batas minimal persetujuan anggota atas suatu keputusan dalam Musyawarah sesuai

ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPRS yang bersangkutan sebagai syarat sahnya musyawarah.

11. **Anggaran Dasar** adalah aturan-aturan dasar tentang penyelenggaraan organisasi PPRS.
12. **Anggaran Rumah Tangga** adalah aturan-aturan dasar tentang operasionalisasi penyelenggaraan organisasi PPRS sebagai pelengkap anggaran dasar.
13. **Pelaku Pembangunan** adalah badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang melaksanakan pembangunan rusunami.
14. **Tata Laksana Pembentukan** adalah kegiatan penatalaksanaan pembentukan suatu unit lembaga atau organ tertentu ke dalam suatu sistem yang disediakan atau dikembangkan.
15. **Pengelolaan rusunami** adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas bagian-bersama, benda-bersama, serta tanah-bersama rusunami dengan melestarikan fungsi rusunami sebagai hunian yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunami.
16. **Badan Pengelola** adalah satuan tugas yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPRS untuk melakukan kegiatan pengelolaan rusunami.
17. **Bagian-bersama** adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan sarusun.
18. **Benda-bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
19. **Tanah-bersama** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Pertama

Tujuan

Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan mengatur pembentukan organisasi perhimpunan penghuni rusunami.

Bagian Kedua

Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup tata laksana pembentukan PPRS meliputi:

- a. persiapan pembentukan PPRS;
- b. pembentukan PPRS;

- c. struktur organisasi dan tata kerja PPRS;
- d. penyelenggaraan PPRS;
- e. badan pengelola rusunami.

BAB III PERSIAPAN PEMBENTUKAN PPRS

Bagian Pertama

Umum

Pasal 4

Persiapan pembentukan PPRS dilakukan melalui tahapan :

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

Bagian Kedua

Sosialisasi Kepenghunian

Pasal 5

- (1) Sosialisasi kepenghunian wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPRS.
- (2) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon pemilik .
- (3) Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian oleh pelaku pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional.

Bagian Ketiga

Pendataan Penghuni

Pasal 6

- (1) Pendataan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepenghunian yang sah.
- (2) Syarat keanggotaan adalah surat tanda bukti kepemilikan sarusun milik.
- (3) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbaharui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan.
- (4) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh pelaku pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni.

Bagian Keempat
Pembentukan Panitia Musyawarah
Pasal 7

- (1) Pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah.
- (2) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan sarusun milik yang pertama.
- (3) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan.

Bagian Kelima
Tugas Panitia Musyawarah
Pasal 8

- (1) Panitia musyawarah bertugas menyelenggarakan musyawarah dan bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni.
- (2) Panitia musyawarah sekurang-kurangnya terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara.
- (3) Susunan panitia musyawarah dapat dilengkapi dengan seksi-seksi dan staf/anggota seksi sesuai kebutuhan.

Bagian Keenam
Kegiatan Panitia Musyawarah
Pasal 9

- (1) Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk membahas dan menyiapkan :
 - a. materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah;
 - b. rancangan keputusan-keputusan musyawarah;
 - c. kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah.
- (2) Panitia musyawarah mensosialisasikan jadwal kegiatan musyawarah kepada seluruh pemilik dan/atau penghuni.

BAB IV
PEMBENTUKAN PPRS
Bagian Pertama
Pelaksanaan Musyawarah
Pasal 10

- (1) Panitia musyawarah mengundang secara resmi seluruh pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik untuk menghadiri musyawarah.

- (2) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (3) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.
- (4) Biaya penyelenggaraan musyawarah dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni.

Bagian Kedua

Peserta Musyawarah

Pasal 11

- (1) Peserta musyawarah adalah seluruh pemilik dan/atau penghuni yang memperoleh surat kuasa dari pemilik.
- (2) Pelaku pembangunan, wakil dari instansi pemerintah serta organisasi/lembaga yang bergerak dalam bidang rusunami dapat menjadi peninjau pada musyawarah sesuai undangan panitia.
- (3) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memiliki hak suara tetapi hanya memiliki hak bicara.

Bagian Ketiga

Kuorum Musyawarah

Pasal 12

- (1) Musyawarah dianggap sah apabila dihadiri oleh lebih dari setengah jumlah pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik untuk menghadiri musyawarah.
- (2) Bila batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah maksimal 2x60 menit.
- (3) Bila waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai batas waktu selama-lamanya 30 hari.
- (4) Dalam waktu selama-lamanya 30 hari masa penundaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka panitia musyawarah mengundang pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik.
- (5) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada penghuni paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (6) Bila batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum pada penyelenggaraan musyawarah kedua maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah maksimal 2x60 menit.
- (7) Bila sampai batas akhir waktu penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) jumlah peserta yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia membuka musyawarah dan dinyatakan sah.

Bagian Keempat
Agenda Musyawarah
Pasal 13

- (1) Agenda musyawarah untuk membahas dan memutuskan :
 - a. pemilihan pimpinan rapat;
 - b. pengesahan tata tertib dan jadual acara musyawarah;
 - c. persetujuan atas naskah akta pendirian dan anggaran dasar (AD) dan anggaran rumah tangga (ART) PPRS;
 - d. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus PPRS;
 - e. pengesahan program kerja pengurus PPRS;
 - f. pemilihan dewan pengurus.
- (2) Agenda musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai jadual acara yang ditetapkan.
- (3) Pembahasan materi musyawarah dapat dilakukan dengan pembentukan komisi dan sub komisi.

Bagian Kelima
Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga
Pasal 14

- (1) Naskah rancangan akta pendirian dan anggaran dasar berisi tentang pokok-pokok pernyataan pendirian PPRS dan ketentuan-ketentuan dasar organisasi PPRS.
- (2) Naskah akta pendirian dan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:
 - a. mukadimah;
 - b. ketentuan umum;
 - c. nama, tempat kedudukan dan saat didirikan;
 - d. asas, maksud dan tujuan, serta tugas pokok;
 - e. status sebagai badan hukum;
 - f. keanggotaan;
 - g. kedaulatan dan hak suara;
 - h. hak dan kewajiban anggota;
 - i. susunan organisasi, persyaratan, wewenang dan kewajiban pengurus;
 - j. penunjukan, tugas, hak dan wewenang badan pengelola;
 - k. musyawarah dan rapat-rapat;
 - l. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - m. keuangan;
 - n. perubahan anggaran dasar;
 - o. pembubaran PPRS; dan
 - p. peraturan peralihan.

- (3) Naskah anggaran rumah tangga berisi ketentuan-ketentuan teknis penyelenggaraan PPRS, yang merupakan penjabaran dari naskah pendirian dan/atau anggaran dasar.

BAB V SUSUNAN ORGANISASI DAN TATA KERJA

Bagian Pertama

Susunan Organisasi

Pasal 15

- (1) Susunan organisasi PPRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan disahkan dalam keputusan musyawarah.
- (2) Susunan organisasi PPRS meliputi dewan pembina, dewan pengawas, dan dewan pengurus.
- (3) Dewan pembina sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
 - a. seorang ketua;
 - b. seorang sekretaris; dan
 - c. 3 (tiga) anggota, yang berasal dari unsur pemilik dan/atau penghuni, wakil instansi pemerintah, dan pelaku pembangunan.
- (4) Dewan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas seorang ketua merangkap anggota dan 2 (dua) orang anggota dari pemilik dan/atau penghuni.
- (5) Dewan pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari :
 - a. ketua;
 - b. wakil-wakil ketua;
 - c. sekretaris dan wakil sekretaris;
 - d. bendahara dan wakil bendahara;
 - e. seksi-seksi.
- (6) Seksi-seksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e antara lain terdiri :
 - a. seksi pemeliharaan;
 - b. seksi kependudukan;
 - c. seksi keamanan;
 - d. seksi hubungan kelembagaan dan masyarakat.

Bagian Kedua

Tugas dan Fungsi Dewan Pembina, Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus

Pasal 16

Dewan pembina, dewan pengawas dan dewan pengurus sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 melakukan tugas sebagaimana berikut:

- a. dewan pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap dewan pengurus dan/atau badan pengelola maupun terhadap penghuni rusunami;

- b. dewan pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan/atau pengelolaan yang dilakukan dewan pengurus dan/atau badan pengelola rusunami;
- c. dewan pengurus melaksanakan kepengurusan dan/atau pengelolaan rusunami;
- d. fungsi dewan pengurus, dewan pengawas, dan dewan pembina dirumuskan secara tegas dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

Bagian Ketiga

Tugas dan Fungsi Seksi PPRS

Pasal 17

Seksi-seksi di dalam kepengurusan PPRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) melaksanakan tugas sebagai berikut:

- a. seksi pemeliharaan menangani masalah pemeliharaan gedung, sistem utilitas, sistem elektrik, sistem transportasi gedung, dan kebersihan;
- b. seksi kependudukan menangani masalah kependudukan dalam hal pembentukan RT/RW, hubungan dengan pihak kelurahan/kecamatan, dan lain-lain;
- c. seksi keamanan menangani masalah keamanan dengan melakukan koordinasi dengan kepolisian sektor setempat dalam rangka keamanan lingkungan;
- d. seksi hubungan kelembagaan dan masyarakat menangani masalah hubungan antar lembaga dan masyarakat serta melayani informasi dari dan ke warga;
- e. fungsi seksi-seksi dalam PPRS dirumuskan secara tegas dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

Bagian Keempat

Pemilihan Pengurus PPRS

Pasal 18

- (1) Pengurus PPRS terdiri dari dewan pengurus, dewan pengawas, dan dewan pembina ditentukan di dalam musyawarah.
- (2) Ketua dewan pengurus dipilih dari dan oleh peserta musyawarah.
- (3) Anggota dewan pengurus dan dewan pengawas dipilih dari anggota PPRS.
- (4) Dewan Pembina PPRS berasal dari wakil pemerintah daerah dan pelaku pembangunan.
- (5) Kelengkapan susunan dan struktur organisasi dewan pengurus, dewan pengawas dan dewan pembina disesuaikan dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Bagian Kelima

Pengambilan Keputusan Musyawarah

Pasal 19

- (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) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap sarusun milik mempunyai satu suara.

Bagian Keenam

Tugas dan Tanggung Jawab Pengurus Terpilih

Pasal 20

- (1) Ketua dewan pengurus terpilih mempunyai tugas dan tanggung jawab:
 - a. melengkapi personil kepengurusan PPRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
 - b. menyelenggarakan pelantikan pengurus;
 - c. melaksanakan program sesuai keputusan musyawarah PPRS;
 - d. membentuk panitia musyawarah selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa baktinya berakhir.
- (2) Kelengkapan personil yang menjabat dalam kepengurusan PPRS didasarkan atas prinsip kelayakan dan kepatutan.
- (3) Kelengkapan personil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pelantikan pengurus dilaksanakan selama-lamanya 2 (dua) bulan sejak terpilihnya ketua dewan pengurus.

BAB V

PENYELENGGARAAN PPRS

Bagian Pertama

Akta Pendirian dan Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga

Pasal 21

- (1) Pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga PPRS ke Notaris dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelantikan.
- (2) Untuk pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dewan pengurus dapat menunjuk beberapa orang anggota untuk mewakili PPRS.

Bagian Kedua

Pendaftaran PPRS

Pasal 22

- (1) Pendaftaran PPRS sebagai badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dilakukan oleh dewan pengurus dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan setelah selesainya pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar/anggaran rumah tangga.
- (2) Pendaftaran PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh dewan pengurus atau dikuasakan kepada Notaris.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Program Kerja
Pasal 23

- (1) Dewan Pengurus melaksanakan program kerja sebagaimana ditetapkan dalam musyawarah.
- (2) Pelaksanaan program kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang dibuat PPRS.

Bagian Keempat
Tata Tertib Penghunian
Pasal 24

- (1) Dewan pengurus PPRS menyusun tata tertib dan aturan-aturan lain yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian.
- (2) Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak dan kewajiban serta larangan-larangan kepenghunian.
- (3) Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimintakan persetujuan kepada anggota PPRS.

Bagian Kelima
Penyerahan Pengelolaan
Pasal 25

- (1) Pelaku pembangunan melakukan penyerahan pengelolaan rusunami yang telah dihuni kepada dewan pengurus PPRS selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya PPRS.
- (2) Dokumen-dokumen teknis pembangunan rusunami yang diserahkan oleh pelaku pembangunan kepada PPRS adalah gambar pertelaan dan akta pemisahan data teknis pembangunan rusunami.
- (3) Pengelolaan rusunami menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPRS setelah dilakukan penyerahan pengelolaan dari pelaku pembangunan.
- (4) Biaya pengelolaan rusunami setelah diserahkan menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPRS.

Bagian Keenam
Pengelolaan Bagian-Bersama dan Benda-Bersama
Pasal 26

- (1) Dewan pengurus PPRS melakukan pendataan dan penetapan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami yang diterima dari pelaku pembangunan.
- (2) Untuk keperluan pengurusan kepentingan bersama penghuni, dewan pengurus PPRS menetapkan bagian-bersama dan benda-bersama.
- (3) Dewan pengurus mengupayakan penggunaan dan pemanfaatan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami untuk kepentingan pemilik dan/atau penghuni.

Bagian Ketujuh
Penambahan, Pengurangan Dan Penghapusan
Bagian-Bersama Dan Benda-Bersama

Pasal 27

- (1) Dewan pengurus PPRS dapat melakukan penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami sesuai keputusan Musyawarah.
- (2) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian-bersama dan benda-bersama 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.

BAB VI
BADAN PENGELOLA

Bagian Pertama

Badan Pengelola Yang Dibentuk Oleh PPRS

Paragraf 1

Pembentukan

Pasal 28

- (1) Badan pengelola dibentuk dan diberi tugas oleh dewan pengurus PPRS.
- (2) Badan pengelola bertanggung jawab kepada dewan pengurus PPRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
- (3) Badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi/seksi-seksi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rusunami.

Paragraf 2

Tugas

Pasal 29

- (1) Tugas badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS adalah :
 - a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rusun dan lingkungannya pada bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama;
 - b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama sesuai dengan peruntukannya;
 - c. secara berkala memberikan laporan kepada dewan pengurus PPRS sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan disertai permasalahan dan usulan penyelesaiannya.
- (2) Badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS mempertanggungjawabkan penyelenggaraan pengelolaan rusunami kepada dewan pengurus PPRS.

Paragraf 3

Organisasi

Pasal 30

Organisasi Badan Pengelola yang dibentuk oleh PPRS terdiri dari :

- a. manager;
- b. sekretaris / administrasi;
- c. bendahara / pembukuan;
- d. bagian-bagian pelaksana teknis.

Paragraf 4

Kriteria Personil Badan Pengelola

Pasal 31

- (1) Individu yang akan menjadi personil Badan Pengelola yang dibentuk oleh PPRS sekurang-kurangnya harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. mempunyai kemampuan monevial dasar (perencanaan dan penganggaran, organisasi, melaksanakan rencana dan mengendalikan pelaksanaan, mengevaluasi hasil);
 - b. memiliki kemampuan mengelola konflik, berkomunikasi dan negosiasi dengan *stakeholder* rusunami yang dikelola;
 - c. profesional, tegas, menyakinkan dan energik;
 - d. memiliki keahlian dalam bidang wirausaha, kreatif dan kemampuan bekerja secara konsisten dalam struktur yang ada;
 - e. memiliki wawasan dan pengetahuan mengenai berbagai peraturan dan ketentuan tentang pengelolaan rusunami;
 - f. mempunyai daya/kemampuan analitikal yang baik;
 - g. mempunyai pengetahuan tentang jenis pengeluaran seperti untuk asuransi, pajak, security, overhead dan jenis pengeluaran lainnya;
- (2) Personil badan pengelola dimaksud diseleksi dari anggota dan/atau bukan anggota PPRS.

Paragraf 5

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola

Pasal 32

- (1) Badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS berhak dan berwenang :
 - a. membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rusunami sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh dewan pengurus PPRS;
 - b. menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap pemilik dan/atau penghuni.
- (2) Tata tertib dan iuran yang ditetapkan oleh badan pengelola harus memperoleh persetujuan dewan pengurus PPRS.

Bagian Kedua
Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PPRS

Paragraf 1

Penunjukan

Pasal 33

- (1) Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Dewan Pengurus PPRS.
- (2) Badan Pengelola yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab kepada dewan pengurus PPRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
- (3) Badan Pengelola yang ditunjuk harus berbadan hukum dan profesional dalam bidang pengelolaan.
- (4) Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan proses pelelangan.

Paragraf 2

Perjanjian Kerjasama Pengelolaan

Pasal 34

- (1) Badan Pengelola melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama pengelolaan rusunami dengan Dewan Pengurus PPRS.
- (2) Perjanjian Kerjasama Pengelolaan rusunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merugikan kepentingan bersama pemilik dan/atau penghuni.

Paragraf 3

Kriteria

Pasal 35

Kriteria badan pengelola rusunami yang ditunjuk oleh PPRS antara lain:

- a. mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan bersertifikasi;
- b. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
- c. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.

Paragraf 4

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola

Pasal 36

- (1) Badan Pengelola yang ditunjuk berhak dan berwenang :
 - a. membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rusunami sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh dewan pengurus PPRS;
 - b. menetapkan dan memungut iuran pengelola kepada setiap penghuni dan/atau pemilik.
- (2) Tata tertib dan iuran yang ditetapkan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk harus memperoleh persetujuan Dewan Pengurus PPRS.

Bagian Ketiga
Monitoring dan Evaluasi serta Pelaporan

Paragraf 1

Monitoring dan Evaluasi

Pasal 37

- (1) Monitoring dan evaluasi dilakukan oleh dewan pengurus PPRS secara berkala atas laporan yang disusun oleh badan pengelola.
- (2) Hasil monitoring dan evaluasi menjadi dasar bagi dewan pengurus untuk melakukan pengembangan program pengelolaan rusunami.

Paragraf 2

Pelaporan

Pasal 38

- (1) Pelaporan yang dilakukan oleh badan pengelola meliputi hasil kerja, keuangan serta kondisi bagian-bersama dan benda-bersama.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala sesuai dengan yang ditetapkan oleh dewan pengurus PPRS.

BAB VII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 39

Tata laksana pembentukan perhimpunan penghuni rusunami disusun sebagai pedoman:

- a. bagi pemerintah daerah dalam menerbitkan peraturan daerah;
- b. bagi pelaku pembangunan untuk menyerahkan secara resmi pengelolaan rusunami kepada PPRS sebagai pemenuhan terhadap hak dan kewajiban pemilik;
- c. bagi pengurus dan anggota PPRS dalam penyelenggaraan organisasi.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, maka Peraturan Perundang-undangan yang telah ada dan berkaitan dengan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sederhana milik selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Menteri ini.
- (2) PPRS yang telah terbentuk sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini agar menyesuaikan.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Peraturan Menteri ini berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila terdapat hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Menteri ini, maka akan diatur kemudian.

Ditetapkan : di Jakarta
pada tanggal : 27 Desember 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Salinan sesuai dengan aslinya
Koordinator Penyusunan NSPM
Di Kedeputian Bidang Perumahan Formal
Asdep Urusan Penyediaan PSU

Agus Sumargiarto