

PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

No.		Rusun Umum Milik	Rusun Komersial	Keterangan
1.	Bentuk organisasi	PPPSRS adalah organisasi berbasis anggota yang mewajibkan Pemilik Sarusun pada rusun setempat untuk membentuk dan menjadi anggotanya. PPPSRS memberikan pendapatan atas pemanfaatan dan pendayagunaan atas kepemilikan hak bersama anggotanya sesuai NPP.		Pasal 74 s/d 77 UU 20/2011
2.	Status Badan hukum	PPPSRS diberi kedudukan sebagai badan hukum oleh UU 20/2011		Pasal 74 ayat (3) UU 20/2011
3.	Pencatatan Badan hukum	Pencatatan badan hukum PPPSRS dilakukan oleh Pemda/Pemprov		Pasal 12 Permendagri No. 3 tahun 1992.
4.	Wilayah kegiatan	Wilayah kegiatan PPPSRS terbatas pada 1 (satu) hamparan tanah bersama dimana sarusun tersebut berada/ dibangun.		Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011
5.	Yang wajib membentuk	Pemilik wajib membentuk PPPSRS		Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011
6.	Beranggotakan	Pemilik dan penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.		Pasal 74 ayat (2) UU 20/2011
7.	Hak suara pembentukan	Setiap pemilik mempunyai 1 (satu) hak suara meski memiliki lebih dari satu sarusun.		Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 jo Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR No. 23/2018
8.	Hak anggota	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam memutuskan hal penghunian, setiap anggota memiliki 1 (satu) hak suara; • Dalam memutuskan yang berkaitan dengan kepemilikan, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP; • Dalam memutuskan yang berkaitan dengan pengelolaan, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP . 		Pasal 77 ayat (1) dan (2) UU 20/2011 jo pasal 22 ayat (1) dan (2) Permen PUPR No. 23/2018.
9.	Tujuan PPPSRS	<ol style="list-style-type: none"> a. Melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah susun sebagaimana diatur dalam UU 20/2011 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 Rumag Susun; dan d. Untuk menjaga, memelihara, dan memanfaatkan secara bersama terhadap Bagian Bersam, Benda Bersama, dan Tanah Bersama. 		Lampiran II Permen PUPR No. 23/2018 Anggaran Dasar
10.	Tugas Pokok PPPSRS	<ol style="list-style-type: none"> a. Menyusun AD/ART 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; 		

		<p>f. Memberikan sanksi terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar AD/ART, tata tertib, dan peraturan lainnya; dan</p> <p>g. Menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota PPPSRS.</p> <p>h. Melakukan administrasi penghunian</p>		
11.	Tujuan Rumah susun	Diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Diselenggarakan untuk untuk mendapatkan keuntungan.	Pasal 1 ayat (7) dan (10) UU 20/2011.
12.	Ciri-ciri Rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> • Memperoleh kemudahan dari pemerintah, hanya dapat dimiliki oleh MBR. • Hanya dapat mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain dalam hal: <ul style="list-style-type: none"> a. Pewarisan; b. Perikatan kepemilikan sarusun setelah jangka waktu 20 tahun; atau c. Pindah tempat tinggal • Pengalihan butir b dan c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana. • Harga jual ditetapkan pemerintah. • Pemenuhan kewajiban sarana minimal 50% dari yang dipersyaratkan. • Tarif Air Bersih kelompok IIIB (rumah susun sederhana) • Daya listrik maksimal 1.300 VA/sarusun. • Jumlah kamar tidur maksimal 2. • Luas sarusun maksimal 36 m². • Bentuknya arsitekturnya sederhana. • Pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari dapat disediakan pada bagian bersama • Perencanaan pada lantai dasar bangunan hanya untuk fungsi sarana penunjang dan fasum/fasos dengan luas paling banyak 50% dan sisanya sebagai ruang terbuka tanpa dinding. • Setiap 10 unit huian menyediakan lokasi parkir 1 mobil dan 5 motor dalam halaman persil dan/atau bangunan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak memperoleh kemudahan dari pemerintah dan dapat dimiliki oleh setiap orang. • Bebas mengalihkan kepemilikan. • Bebas menentukan harga jual. • Pemenuhan kewajiban sarana harus 100%. • Tarif Air Bersih kelompok IVB (apartemen) • Daya listrik dapat diatas 1.300 VA/sarusun. • Tidak dibatasi luas lantai satuan rumah susun. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 54 ayat (1) dan (2) UU 20/2011. • Permen PU No. 05/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. • Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 27 tahun 2007 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana • Permenpera No. 20/2011 tentang Pedoman Bantuan PSU Perumahan dan Kawasan Pemukiman. • Permen PUPR No. 38/2015 tentang Bantuan PSU untuk Rumah Umum. • PP No.14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. • Pasal 19 PP No. 4/1988.

13.	Kepemilikan Satuan Rumah susun	Disamping kepemilikan perseorangan juga ada kepemilikan bersama	Bukti kepemilikan berdasarkan kepemilikan berikut tanah atau tidak.
14.	Hak Bersama rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> • Bagian Bangunan Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama (SHMSR) • Bagian Bangunan Bersama dan Benda Bersama (SKBG) 	
15.	Kegiatan Pengelolaan	Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama	Pasal 56 ayat (1) UU 20/2011
16.	Pengelolaan dalam masa transisi	Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola.	Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011
17.	Biaya pengelolaan	Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.	Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011
18.	Peningkatan kualitas	<p>Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; • Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun. 	Pasal 61 ayat (1) UU 20/2011
19.	Prakarsa peningkatan kualitas	<p>Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS <p>Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun milik harus disetujui paling sedikit 60% anggota PPPSRS</p>	Pasal 65 UU 20/2011
20.	Pengendalian oleh Pemerintah	<p>Pengendalian pengelolaan rumah susun dilakukan melalui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan • Pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama 	Pasal 70 ayat (5) UU 20/2011
21.	Badan Pelaksana	Untuk mewujudkan penyediaan rusun yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana	Pasal 72 ayat (1) UU 20/2011
22.	Bantuan dan Kemudahan	<p>Insentif yang diberikan kepada pelaku pembangunan berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas dalam pengadaan tanah; • Fasilitas dalam proses sertifikasi tanah; • Fasilitas dalam proses perizinan; • Fasilitas kredit konstruksi dengan suku Bunga rendah; insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau 	Pasal 88 UU 20/2011

		<ul style="list-style-type: none"> • Bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. <p>Bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada MBR berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kredit kepemilikan sarusun dengan suku bunga rendah; • Asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun; • Insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau • Sertifikasi sarusun 		
23.	Larangan		Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.	Pasal 97 UU 20/2011
		Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain kecuali sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (2)		Pasal 103 UU 20/2011

Jakarta, 30 November 2018