



MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa setiap pemilik dan penghuni rumah susun berhak bertempat tinggal di rumah susun yang dikelola secara sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan;
- b. bahwa pengelolaan rumah susun terhadap kepemilikan bersama perlu dilakukan secara efektif dan efisien serta penghunian yang sesuai dengan hak dan kewajiban pemilik dan/atau penghuninya;
- c. bahwa Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan pemilik dan penghuni rumah susun sehingga perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
2. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 881) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 466);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

2. 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.
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. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
5. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. 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.
7. 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.
8. Pembangunan Rumah Susun Secara Bertahap adalah pembangunan Rumah Susun yang direncanakan dalam

satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah yang dilaksanakan dalam beberapa tahap yang berkelanjutan baik dalam pelaksanaan pembangunan fisik maupun periode waktunya.

9. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
10. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
11. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
12. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
13. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
14. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam pembentukan PPPSRS; dan
- b. menjamin hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam tata kelola PPPSRS.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. pembentukan PPPSRS;
- b. keanggotaan dan organisasi;
- c. akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga serta tata tertib penghunian;
- d. pengelolaan; dan
- e. kerjasama dalam pembangunan Rumah Susun secara bertahap.

BAB II PEMBENTUKAN PPPSRS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan sarana untuk memberikan segala kebutuhan pembentukan PPPSRS paling sedikit berupa:
 - a. penyediaan ruang rapat dan kelengkapannya, paling kurang meliputi meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara, dan penggunaan papan/media informasi kepada warga Pemilik dan/atau Penghuni;
 - b. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan; dan
 - c. dukungan administrasi serta penyediaan konsumsi.
- (5) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas persiapan pembentukan PPPSRS dan pelaksanaan pembentukan PPPSRS yang pembiayaannya dibebankan kepada Pelaku Pembangunan.

Bagian Kedua Persiapan Pembentukan PPPSRS

Pasal 5

- (1) Pelaku Pembangunan wajib melakukan sosialisasi penghunian secara langsung dan menggunakan media

informasi sejak Sarusun mulai dipasarkan kepada calon pembeli dan sebelum pembentukan PPPSRS.

- (2) Sosialisasi penghunian secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pertemuan antara Pelaku Pembangunan dengan Pemilik dan Penghuni dengan materi:
 - a. tata cara pembentukan PPPSRS;
 - b. tata tertib penghunian sementara; dan
 - c. pengelolaan Rumah Susun.
- (3) Sosialisasi penghunian dengan menggunakan media informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui selebaran (*leaflet*), papan informasi, brosur dan/atau bentuk informasi tidak langsung lainnya yang mudah diperoleh Pemilik Sarusun.

Pasal 6

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni wajib dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau penghunian yang sah.
- (2) Kepemilikan atau penghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti penghunian Sarusun.
- (3) Pelaku Pembangunan menyerahkan hasil pendataan pemilikan dan/atau penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada panitia musyawarah yang telah terbentuk untuk data penyelenggaraan musyawarah.
- (4) Pelaku Pembangunan wajib melakukan pembaharuan data pemilikan dan/atau penghunian dan disampaikan kepada panitia musyawarah.

Pasal 7

- (1) Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi Pemilik dalam membentuk panitia musyawarah sebelum pembentukan PPPSRS.
- (2) Fasilitasi oleh Pelaku Pembangunan dilakukan melalui penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah.

- (3) Undangan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat dan diinformasikan kepada seluruh Pemilik dan Penghuni melalui media informasi.

Pasal 8

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) terdiri atas Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
- (2) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 4 (empat) orang anggota.
- (3) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta rapat yang hadir secara musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak.
- (4) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pelaku Pembangunan sebanyak 2 (dua) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
- (5) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah terbentuk disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni.

Pasal 9

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5) bertugas:
 - a. menyusun dan menetapkan jadwal musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
 - b. menyusun rancangan tata tertib, rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dan rancangan program kerja pengurus;
 - c. menyosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;
 - d. melakukan konsultasi kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

- perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;
- e. menyelenggarakan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
 - f. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
 - g. melaporkan secara tertulis hasil musyawarah kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (2) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya pengurus dan pengawas PPPSRS serta disampaikan laporan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Musyawarah

Pasal 10

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.
- (2) Undangan musyawarah disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (3) Undangan musyawarah dilampirkan dengan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar, dan rancangan anggaran rumah tangga.
- (4) Rancangan anggaran dasar dan rancangan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) di

konsultasikan oleh panitia musyawarah kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.

- (5) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.

Pasal 11

- (1) Pelaksanaan musyawarah dipimpin oleh pimpinan musyawarah yang terdiri atas seorang ketua yang didampingi oleh 2 (dua) orang anggota.
- (2) Pimpinan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta musyawarah secara musyawarah.
- (3) Dalam hal pemilihan pimpinan musyawarah secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (4) Pimpinan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat menjadi calon pengurus atau pengawas PPPSRS.

Pasal 12

- (1) Pimpinan musyawarah menetapkan tata tertib musyawarah, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dan program kerja pengurus dalam musyawarah.
- (2) Pimpinan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memimpin pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS berdasarkan tata tertib musyawarah.

Pasal 13

Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
- c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- d. pemilihan pengawas PPPSRS.

Pasal 14

- (1) Pembentukan struktur organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, dibentuk berdasarkan program kerja pengurus yang disusun oleh panitia musyawarah.
- (2) Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat program pokok selama 1 (satu) periode kepengurusan.
- (3) Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.

Pasal 15

- (1) Peserta musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.
- (3) Perseorangan yang menjadi wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau
 - e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.

- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah.
- (5) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian untuk Pemilik yang badan hukum.
- (6) Dalam hal wakil Pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan.
- (7) Karyawan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap.
- (8) Selain peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan sebagai peninjau.
- (9) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (8) memiliki hak untuk memberikan pendapat baik diminta maupun tidak diminta tetapi tidak memiliki hak suara.

Pasal 16

- (1) Peserta musyawarah yang hadir dalam musyawarah harus membawa bukti kepemilikan dan menandatangani daftar hadir.
- (2) Tanda tangan daftar hadir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar kepemilikan suara.

Pasal 17

- (1) Putusan musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Pemilik.

- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pembukaan musyawarah ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling singkat 30 (tiga puluh) menit.
- (3) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan musyawarah ditunda sampai dengan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender.
- (4) Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), panitia musyawarah mengundang kembali Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (5) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pembukaan musyawarah ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling singkat 30 (tiga puluh) menit.
- (6) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka ketua panitia musyawarah membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Pasal 18

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan untuk:
 - a. pembentukan struktur organisasi;
 - b. penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan
 - c. program kerja pengurus;
dilakukan secara musyawarah.
- (2) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

Pasal 19

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak.
- (2) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3).
- (3) Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

BAB III

KEANGGOTAAN DAN STRUKTUR ORGANISASI

Bagian Kesatu

Keanggotaan

Pasal 20

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik.
- (2) Pemilik Sarusun dapat memberikan surat kuasa kepada Penghuni Sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS.
- (3) Surat kuasa dari Pemilik kepada Penghuni dapat diberikan terbatas pada hal penghunian.

Pasal 21

- (1) Anggota PPPSRS memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan:
 - a. kepentingan penghunian;
 - b. kepemilikan; dan
 - c. pengelolaan.
- (2) Kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. penentuan tata tertib; dan

- b. penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan.
- (3) Kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. kepemilikan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
 - b. kepemilikan terhadap Sarusun; dan
 - c. biaya kepemilikan Sarusun.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama; dan
 - b. pembayaran iuran atas pengelolaan.

Pasal 22

- (1) Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPSRS berhak memberikan 1 (satu) suara.
- (2) Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan huruf c, anggota PPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (3) Hak suara untuk hal pemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis.

Bagian Kedua

Struktur Organisasi

Pasal 23

- (1) Struktur organisasi PPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga.
- (2) Struktur organisasi PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pengurus dan pengawas.

- (3) Pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Pemilik yang hadir dalam musyawarah dan bertempat tinggal di Rumah Susun.
- (4) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara; dan
 - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian.
- (5) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik Sarusun.
- (6) Jangka waktu kepengurusan PPPSRS selama 3 (tiga) tahun.

Pasal 24

- (1) Ketua Pengurus yang terpilih dalam musyawarah bertugas:
 - a. melengkapi struktur kepengurusan PPPSRS paling lama 2 (dua) bulan sejak terpilihnya sebagai ketua pengurus;
 - b. menyelenggarakan pelantikan pengurus;
 - c. menetapkan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja pengurus; dan
 - d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS.
- (2) Sekretaris bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua pengurus dan menyelenggarakan urusan di bidang kesekretariatan PPPSRS.
- (3) Bendahara bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua pengurus dan menyelenggarakan urusan di bidang keuangan PPPSRS.
- (4) Bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. melakukan kegiatan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun;
 - b. pembinaan Penghuni dan menyelenggarakan kegiatan administratif kepemilikan dan penghunian;
 - c. melakukan koordinasi dengan rukun tetangga, rukun warga, dan aparat pemerintah;
 - d. menjalin hubungan koordinasi dan kemitraan dengan lembaga, institusi, dan badan hukum; dan
 - e. memberikan pelayanan informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh Pemilik dan Penghuni.
- (5) Dalam hal Rumah Susun fungsi campuran untuk bidang yang berkaitan dengan pengelolaan dilakukan secara terpisah antara fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.

Pasal 25

Pengawas PPPSRS bertugas:

- a. melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja pengurus PPPSRS;
- b. melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan; dan
- c. memberikan masukan kepada pengurus PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun.

BAB IV

AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA, SERTA TATA TERTIB PENGHUNIAN

Pasal 26

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
 - b. susunan organisasi PPPSRS;

- c. hak, kewajiban, larangan, dan sanksi bagi Pemilik atau Penghuni;
 - d. tata tertib penghunian; dan
 - e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Akta pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 27

- (1) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) terdiri atas bab, bagian, dan/atau pasal.
- (2) Sistematika anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. mukadimah;
 - b. ketentuan umum;
 - c. nama, tempat kedudukan, dan waktu pendirian;
 - d. asas, tujuan, tugas pokok, dan status;
 - e. keanggotaan;
 - f. kedaulatan dan hak suara;
 - g. hak dan kewajiban anggota;
 - h. susunan organisasi, persyaratan, wewenang, dan kewajiban pengurus dan pengawas;
 - i. penunjukkan, tugas, hak, dan kewajiban pengelola;
 - j. musyawarah dan rapat-rapat;
 - k. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - l. keuangan;
 - m. perubahan anggaran dasar;
 - n. pembubaran PPPSRS;
 - o. peraturan peralihan; dan
 - p. peraturan penutup.

- (3) Sistematika anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. keanggotaan;
 - b. pengurus dan pengawas;
 - c. pengelola;
 - d. musyawarah dan rapat-rapat;
 - e. hak suara dalam rapat umum;
 - f. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - g. keuangan;
 - h. peralihan dan penyerahan hak penggunaan Rumah Susun;
 - i. perpanjangan hak tanah;
 - j. harta kekayaan;
 - k. tata tertib penghunian;
 - l. larangan;
 - m. tata tertib pemilikan Sarusun;
 - n. perbaikan kerusakan;
 - o. sanksi; dan
 - p. penutup.
- (4) Anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun dengan materi muatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 28

- (1) Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dicatatkan kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan yang

dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan.

- (2) Pencatatan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh ketua PPPSRS atau pengurus lain yang tercantum dalam akta pendirian paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pelaksanaan musyawarah.
- (3) Dalam hal terjadi pengantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.

BAB V PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 29

- (1) Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS, wajib menyerahkan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris.
- (2) Pelaku Pembangunan sebelum menyerahkan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan audit keuangan oleh akuntan publik yang disepakati bersama pengurus PPPSRS.
- (3) Setelah PPPSRS menerima penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pelaku Pembangunan berkedudukan sebagai Pemilik atas Sarusun yang belum terjual.

Pasal 30

- (1) Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan dokumen teknis kepada PPPSRS berupa:
 - a. pertelaan;
 - b. akta pemisahan;
 - c. data teknis pembangunan Rumah Susun;
 - d. gambar terbangun (*as built drawing*); dan
 - e. seluruh dokumen perizinan.
- (2) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab PPPSRS.

Bagian Kedua

Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 31

- (1) PPPSRS dalam melakukan pengelolaan dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
- (2) Pembentukan atau penunjukan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuk PPPSRS.
- (3) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. status Badan Hukum; dan
 - b. memiliki izin usaha dari bupati/walikota, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari gubernur.

Pasal 32

- (1) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1), organisasi kepengurusan pengelola terpisah dengan organisasi kepengurusan PPPSRS.
- (2) Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) merupakan hasil seleksi dari beberapa pengelola yang dilakukan secara transparan.

BAB V
KERJASAMA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
SECARA BERTAHAP

Pasal 33

- (1) Pembangunan Rumah Susun yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap.
- (2) Pelaksanaan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mulai perencanaan sampai pada penyelesaian paling lama 3 (tiga) tahun pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.
- (3) Masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dipisahkan dengan tahap pembangunan Rumah Susun lainnya.

Pasal 34

- (1) Pembentukan PPPSRS pada pembangunan Rumah Susun yang dilaksanakan secara bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilaksanakan pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.
- (2) Pembentukan PPPSRS pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun.

Pasal 35

- (1) PPPSRS yang telah terbentuk pada masing-masing tahap pembangunan Rumah Susun berkewajiban mengurus

kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.

- (2) Dalam hal terdapat Benda Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Pemilik dan Penghuni seluruh tahap pembangunan Rumah Susun, pengelolaan dilakukan secara bersama oleh para PPPSRS.
- (3) Pengelolaan secara bersama oleh para PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama dengan akta otentik.
- (4) Biaya pengelolaan Benda Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditanggung oleh Pemilik dan Penghuni seluruh tahap pembangunan Rumah Susun secara proposional.

Pasal 36

- (1) Dalam hal terdapat tahap pembangunan Rumah Susun yang belum selesai dibangun, Pelaku Pembangunan wajib bekerja sama dengan PPPSRS yang telah dibentuk.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian kerja sama dengan akta otentik.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi kesepakatan PPPSRS yang telah dibentuk dengan Pelaku Pembangunan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan pada Rumah Susun tidak mengganggu keselamatan, keamanan, serta kenyamanan Pemilik dan Penghuni yang telah ada;
 - b. menjamin PPPSRS dalam pengelolaan Rumah Susun tanpa terganggu dengan pembangunan Rumah Susun pada tahapan berikutnya;
 - c. menjamin Pelaku Pembangunan dalam pembangunan tahapan Rumah Susun berikutnya; dan

- d. menentukan tanggungjawab pengelolaan Benda Bersama antara PPPSRS dan Pelaku Pembangunan dalam hal terdapatnya Benda Bersama yang direncanakan dimanfaatkan secara bersama-sama oleh seluruh Pemilik dan Penghuni seluruh tahapan pembangunan Rumah Susun.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 37

Dalam hal PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku maka penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 38

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik; dan
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 39

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 14 September 2018

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 18 Oktober 2018

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018 NOMOR 1443

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.
NIP. 196212251993011001