



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 14 TAHUN 2021
TENTANG
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1592);
4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);

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. 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.
2. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni.
3. 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.

4. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. 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.
6. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
7. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
8. 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 persetujuan bangunan gedung.
9. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
10. 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.
11. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau

- satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
12. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
 13. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
 14. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
 15. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
 16. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan Pemilik.
 17. Pengelola adalah Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
 18. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian NPP.
 19. 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.
 20. 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.
 21. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik.

22. Pengurus PPPSRS adalah Pemilik yang dipilih untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan kepenghunan, kepemilikan dan pengelolaan.
23. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri atas rapat umum tahunan anggota atau rapat umum anggota luar biasa.
24. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II PEMBENTUKAN PPPSRS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir.
- (3) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh Pelaku Pembangunan.
- (4) 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.
- (5) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan penyediaan sarana dan prasarana untuk kebutuhan pembentukan PPPSRS yang paling sedikit berupa:

- a. data kepemilikan dan/atau penghunian serta letak Sarusun berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan;
 - b. melaksanakan pembaharuan data Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan bukti kepemilikan dan penghunian yang sah;
 - c. menyelenggarakan rapat pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh Pemilik dan Penghuni; dan
 - d. memberikan bantuan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh panitia musyawarah.
- (6) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPSRS oleh Pemilik dan Fasilitasi pembentukan PPSRS oleh Pelaku Pembangunan.

Pasal 3

Pembentukan PPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri atas:

- a. persiapan pembentukan PPSRS; dan
- b. pelaksanaan musyawarah.

Bagian Kedua

Persiapan Pembentukan PPSRS

Paragraf 1

Umum

Pasal 4

Persiapan pembentukan PPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:

- a. sosialisasi kepenghunian;
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah.

Paragraf 2
Sosialisasi Kepenghunian

Pasal 5

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dilakukan oleh Pelaku Pembangunan yang dilaksanakan secara transparan.
- (2) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada para Pemilik dan/atau Penghuni tentang kepenghunian, serta hak dan kewajiban Pemilik dan/atau Penghuni.
- (3) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung dan menggunakan media informasi.
- (4) Media informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa:
 - a. pengumuman di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis di lokasi Rumah Susun setempat;
 - b. penyebaran selebaran dan brosur;
 - c. sosialisasi melalui media cetak/elektronik; dan
 - d. bentuk informasi tidak langsung lainnya yang mudah diperoleh Pemilik.

Pasal 6

- (1) Sosialisasi kepenghunian dilakukan pada saat:
 - a. satuan unit Rumah Susun mulai dipasarkan kepada calon pembeli;
 - b. sebelum penandatanganan PPJB dan ~~AJB~~ akta jual beli; dan
 - c. sebelum pembentukan PPPSRS.
- (2) Pelaku Pembangunan dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengundang 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 dan unsur profesional.

- (3) Dalam hal jumlah Pemilik melampaui kapasitas ruangan, pelaksanaan sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap.
- (4) Materi sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mengenai:
 - a. tata cara pembentukan PPPSRS;
 - b. tata tertib penghunian sementara;
 - c. pengelolaan dan penghunian Rumah Susun meliputi Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama, serta penghunian;
 - d. daftar nama Pemilik dan letak Sarusun;
 - e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS; dan
 - f. peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.

Paragraf 3

Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

Pasal 7

- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b wajib dilakukan Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
- (2) Kepemilikan atau kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun.
- (3) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:
 - a. akta jual beli; dan/atau
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.

- (4) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.
- (5) Kepenghunan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan surat perjanjian tertulis untuk sewa beli, sewa, atau pinjam pakai dari Pemilik Sarusun.

Pasal 8

- (1) Pelaku Pembangunan menyerahkan hasil pendataan pemilikan dan/atau penghunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) kepada panitia musyawarah yang telah terbentuk sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.
- (2) Dalam hal terdapat pembaharuan data Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan harus menyampaikan kembali kepada panitia musyawarah sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.

Paragraf 4

Pembentukan Panitia Musyawarah

Pasal 9

- (1) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka c dilakukan oleh Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (2) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan paling lama 3 (tiga) bulan sejak penyerahan Sarusun untuk pertama kali.
- (3) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan di lokasi Rumah Susun pada hari libur.

Pasal 10

- (1) Pelaku Pembangunan mengundang seluruh Pemilik untuk menghadiri rapat pembentukan panitia musyawarah.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat dan diinformasikan kepada seluruh Pemilik melalui media informasi.
- (3) Penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh pimpinan rapat yang terdiri atas seorang ketua yang didampingi oleh 2 (dua) anggota yang seluruhnya merupakan Pemilik.
- (4) Pimpinan rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipilih dari dan oleh peserta rapat secara musyawarah dan bukan merupakan Pemilik yang mengajukan diri sebagai panitia musyawarah.
- (5) Dalam hal pemilihan pimpinan rapat tidak tercapai secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

Pasal 11

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) terdiri atas Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
- (2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara, dan 6 (enam) orang anggota.
- (4) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta rapat yang hadir secara musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak.
- (5) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh Pelaku Pembangunan sebanyak 2 (dua) orang sebagai anggota panitia musyawarah.

- (6) Wakil Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memiliki hak suara dalam pengambilan keputusan panitia musyawarah.
- (7) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah terbentuk disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni.

Pasal 12

- (1) Tugas panitia musyawarah meliputi:
 - a. menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
 - b. menyosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;
 - c. menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - d. menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - e. menyusun rancangan agenda musyawarah;
 - f. menyiapkan daftar hadir musyawarah pembentukan;
 - g. menyiapkan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
 - h. menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunan;
 - i. menyiapkan rancangan program kerja pengurus;
 - j. 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;
 - k. menyelenggarakan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;
 - l. menyiapkan draft pakta integritas pengurus dan pengawas terpilih;
 - m. menyusun risalah dan hasil keputusan musyawarah pembentukan PPPSRS;

- n. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
 - o. 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 PPPSRS dan pengawas PPPSRS serta disampaikannya laporan tertulis hasil musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf o.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Musyawarah

Paragraf 1
Umum

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.
- (2) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki hak untuk memberikan pendapat tetapi tidak memiliki hak suara.
- (3) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan musyawarah.
- (4) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah.

- (5) Rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dikonsultasikan 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.
- (6) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal pelaksanaan musyawarah yang telah ditetapkan.

Paragraf 2

Agenda Musyawarah

Pasal 14

Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:

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

Paragraf 3

Pengambilan Keputusan Musyawarah

Pasal 15

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak.
- (2) Dalam pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap nama Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

- (3) Mekanisme pengambilan keputusan untuk:
 - a. pemilihan pimpinan musyawarah;
 - b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
 - c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus PPPSRS dan tugas pengawas PPPSRS; dan
 - d. pengesahan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga,
dilakukan dengan musyawarah.
- (4) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (5) Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau secara tertutup.

Paragraf 4

Peserta Musyawarah

Pasal 16

- (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 tercantum dalam akta pendirian dalam hal 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.

- (6) Peserta musyawarah yang hadir dalam musyawarah harus membawa bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4).

Paragraf 5

Kuorum Kehadiran Musyawarah

Pasal 17

- (1) Musyawarah dianggap sah jika memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Dalam hal penyelenggaraan kembali musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemilik yang hadir tidak memenuhi kuorum, ketua panitia menunda pembukaan musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, ketua panitia membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Paragraf 6
Pimpinan Musyawarah

Pasal 18

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

Paragraf 7

Pengesahan Tata Tertib dan Agenda Pelaksanaan Musyawarah

Pasal 19

- (1) Tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah di susun oleh panitia musyawarah untuk disepakati oleh peserta musyawarah.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus paling sedikit memuat:
 - a. tahapan/tatacara pemilihan;
 - b. hak suara pemilih;
 - c. waktu dan tempat pelaksanaan pemilihan;
 - d. persyaratan Pengawas; dan
 - e. persyaratan Pengurus.
- (3) Tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pimpinan musyawarah setelah disepakati oleh peserta musyawarah.
- (4) Peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus menaati tata tertib dan agenda pelaksanaan musyawarah yang telah disahkan.

Paragraf 8

Pembahasan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 20

- (1) Pembahasan rancangan naskah anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dilaksanakan dalam musyawarah untuk disepakati oleh peserta.
- (2) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh PPPSRS.

Pasal 21

- (1) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS merupakan Pemilik dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. warga Negara Indonesia;
 - b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - c. berdomisili di Rumah Susun;
 - d. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
 - e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS lainnya.
- (2) Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang merangkap jabatan sebagai:
 - a. pengurus rukun tetangga; dan
 - b. pengurus rukun warga.

Pasal 22

- (1) Setiap Pemilik yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berhak untuk mencalonkan diri atau dicalonkan menjadi ketua Pengurus PPPSRS atau ketua pengawas PPPSRS.
- (2) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua pengawas PPPSRS terpilih ditetapkan dalam musyawarah sebagai Pengurus

PPPSRS dan pengawas PPPSRS oleh pimpinan musyawarah.

- (3) Ketua Pengurus PPPSRS dan ketua pengawas PPPSRS terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menunjuk Pemilik yang akan menduduki struktur organisasi Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.
- (4) Hasil pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan 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 III

KEANGGOTAAN DAN STRUKTUR ORGANISASI

Bagian Kesatu

Keanggotaan PPPSRS

Pasal 23

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

Pasal 24

- (1) Setiap anggota PPPSRS berhak memiliki hak suara.
- (2) Hak suara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkaitan dengan:
 - a. kepentingan penghunian;
 - b. kepemilikan; dan

- c. pengelolaan.
- (3) Hak suara kepentingan kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. penetapan tata tertib; dan
 - b. penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.
- (4) Hak suara kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. pemanfaatan bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama; dan
 - b. biaya kepemilikan Sarusun.
- (5) Hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Pasal 25

- (1) Hak suara kepentingan kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a setiap anggota PPPSRS mempunyai satu suara.
- (2) Hak suara kepentingan kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b dan huruf c setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama berdasarkan NPP.
- (3) Hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b dan huruf c dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis.

Bagian Kedua Organisasi PPPSRS

Pasal 26

- (1) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

- (2) Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS.
- (3) 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.
- (4) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik.
- (5) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki masa kepengurusan 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
- (6) Masa jabatan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan.

Pasal 27

Pengurus PPPSRS bertugas mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian.

Pasal 28

- (1) Ketua PPPSRS terpilih bertugas:
 - a. melengkapi struktur dan personil kepengurusan PPPSRS sejak terpilih pada hari pelaksanaan musyawarah;
 - b. menyelenggarakan pelantikan anggota Pengurus PPPSRS;
 - c. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja Pengurus PPPSRS sesuai dengan keputusan musyawarah; dan

- d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS.
- (2) Sekretaris bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua Pengurus PPPSRS dan menyelenggarakan urusan di bidang kesekretariatan PPPSRS.
- (3) Bendahara bertugas mendukung kelancaran pelaksanaan tugas ketua Pengurus PPPSRS 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.

Pasal 29

Pengawas PPPSRS memiliki tugas sebagai berikut:

- 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 PPPSRS

Pasal 30

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (2) Akta pendirian PPPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan notaris.
- (3) Salinan Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS diberikan kepada setiap anggota PPPSRS.

Pasal 31

- (1) Akta pendirian PPPSRS berisi tentang pokok pernyataan pendirian, struktur organisasi, susunan Pengurus PPPSRS, dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS.
- (2) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS berisi tentang pokok aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan kepenghunian untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni di lingkungan Rumah Susun.
- (3) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga paling sedikit memuat:
 - a. tugas dan fungsi PPPSRS;
 - b. susunan organisasi Pengurus 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.

Pasal 32

- (1) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga 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, fungsi, dan status;
 - e. keanggotaan;
 - f. kedaulatan dan hak suara;
 - g. hak dan kewajiban anggota;
 - h. susunan organisasi, persyaratan, wewenang, dan kewajiban Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS;
 - i. penunjukkan, tugas, hak, dan kewajiban pengelola;
 - j. musyawarah dan 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 PPPSRS dan pengawas PPPSRS;
 - c. pengelola;
 - d. musyawarah dan rapat;
 - e. hak suara dalam RUA;
 - 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) Akta pendirian PPPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga disusun sesuai dengan materi muatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 33

- (1) Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan 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 untuk dicatatkan.
- (2) Permohonan pencatatan akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Pengurus PPPSRS terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:
- a. daftar hadir peserta musyawarah;
 - b. akta Pendirian PPPSRS;
 - c. anggaran dasar PPPSRS;
 - d. anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
 - e. salinan akta jual beli dan salinan SHM Sarusun/SKBG Sarusun Pengurus PPPSRS terpilih.
- (3) Dalam hal akta jual beli dan SHM Sarusun/SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum diterbitkan, dapat menggunakan salinan PPJB lunas.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pelaksanaan musyawarah.

BAB V
PENGELOLAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 34

- (1) Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan 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 pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pelaku Pembangunan berkedudukan sebagai Pemilik atas Sarusun yang belum terjual.

Pasal 35

- (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
Pengelola yang Dibentuk atau Ditunjuk PPPSRS

Pasal 36

PPPSRS dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun dapat membentuk atau menunjuk Pengelola.

Pasal 37

- (1) PPPSRS dapat membentuk Pengelola yang merupakan Badan Hukum terpisah dari organisasi PPPSRS.
- (2) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk perseroan terbatas dan paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) dari total nilai ekuitas dimiliki oleh PPPSRS.
- (3) Pimpinan manajemen pengelola yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari anggota dan/atau bukan anggota PPPSRS.
- (4) Pengurus PPPSRS tidak dapat bertindak sebagai Pengelola yang dibentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 38

- (1) PPPSRS dapat menunjuk pengelola melalui proses seleksi secara terbuka dan transparan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.

Pasal 39

Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS harus memenuhi kriteria paling sedikit mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan memiliki kompetensi sesuai dengan bidang keahlian.

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 40

- (1) Pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS.
- (2) Dalam hal diperlukan, Pemerintah daerah dapat membentuk peraturan di daerah dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit melalui:
 - a. sosialisasi peraturan perundang-undangan; dan
 - b. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS oleh Pemilik;
 - b. pengawasan terhadap fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan;
 - c. pengawasan terhadap pelaksanaan program kerja PPPSRS;
 - d. pengawasan terhadap rencana kerja tahunan; dan
 - e. memberikan masukan kepada PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun;

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 41

Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap melaksanakan tugasnya sampai masa kepengurusan berakhir.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1443), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 43

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 31 Maret 2021
MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 1 April 2021
DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 309

