



# KONSEPSI PENGATURAN

Peraturan Menteri PKP Nomor 4 Tahun 2025 tentang  
Pengelolaan Rumah Susun Milik Serta  
Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

[www.ancolaw.id](http://www.ancolaw.id)

**STRATA TITLE & REAL ESTATE  
LEGAL CONSULTANT**



## WELCOME MESSAGE



**Dr. M. Ilham Hermawan SH., MH.**

Asshyifa Naura & Co, atau yang dapat disebut dengan AN & Co pada awalnya didirikan oleh Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H., dan bersama rekannya. Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H., merupakan seorang akademisi Ilmu Hukum di Universitas Pancasila yang kemudian menggeluti dunia praktisi hukum. Sebagai seorang akademisi hukum selain mengajar di Universitas Pancasila juga sebagai tenaga ahli di beberapa lembaga negara serta membantu menyusun beberapa regulasi di bidang rumah susun/apartemen.

AN & Co memiliki keahlian dalam permasalahan-permasalahan hukum di bidang hukum properti, permasalahan dalam hukum properti menjadi sebuah bidang yang ditekuni oleh AN & Co. Dalam bidang khusus ini, AN & Co memberikan pelayanan terbaik di dalam permasalahan hukum properti seperti jasa konsultasi, advokasi, penyusunan legal opinion, dan mewakili Klien dalam permasalahan litigasi dan non litigasi. AN & Co dalam hal hukum properti tidak hanya menangani permasalahan hukum Klien, termasuk berpartner dengan pemerintah pusat dan daerah dalam melakukan kajian hukum, penyusunan naskah akademis, penyusunan regulasi, dan penyusunan petunjuk teknis. Dalam hal-hal umum, AN & Co menerima setiap permasalahan sengketa hukum, perkarap-perkara hukum, dalam bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara di dalam Pengadilan dan di luar Pengadilan.

# LANDASAN HUKUM PERMEN

## PASAL 60 UU 20/11 (Pengelolaan)

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan **peraturan pemerintah**.

## PASAL 78 UU 20/11 (PPPSRS)

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan **Peraturan Pemerintah**.

PASAL 103 PP 13/21  
Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan **Peraturan Menteri**.

## PERUBAHAN SUBTANSI

1. Jangkauan pengaturannya tidak hanya PPPSRS tapi juga Pengelolaan Rumah Susun Umum Milik;
2. Mendudukan kejelasan lingkup tugas dan kewenangan PPPSRS (Keputusan Anggota dalam Musyawarah), Pengurus dan Pengelola;
3. Mendudukan kejelasan Tugas dan Wewenang Pelaku Pembangunan Pada Masa Transisi;
4. Perhitungan dan Pembebanan Keuangan Pengelolaan Rumah Susun Milik biaya pengelolaan, dana endapan (*sinking fund*) dan pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;
5. Kedudukan PPPSRS sebagai Badan Hukum. PPPSRS bersifat sosial, mandiri, nirlaba, dan demokratis.
6. Pembentukan PPPSRS pada Rumah Susun Fungsi Campuran (Struktur Kepengurusan maupun Pengelolaan);
7. PPPSRS yang dibentuk Secara Bertahap dalam Satu Kawasan (Struktur Kepengurusan maupun Pengelolaan);
8. Musyawarah berbentuk: a. musyawarah anggota; dan b. musyawarah luar biasa anggota;

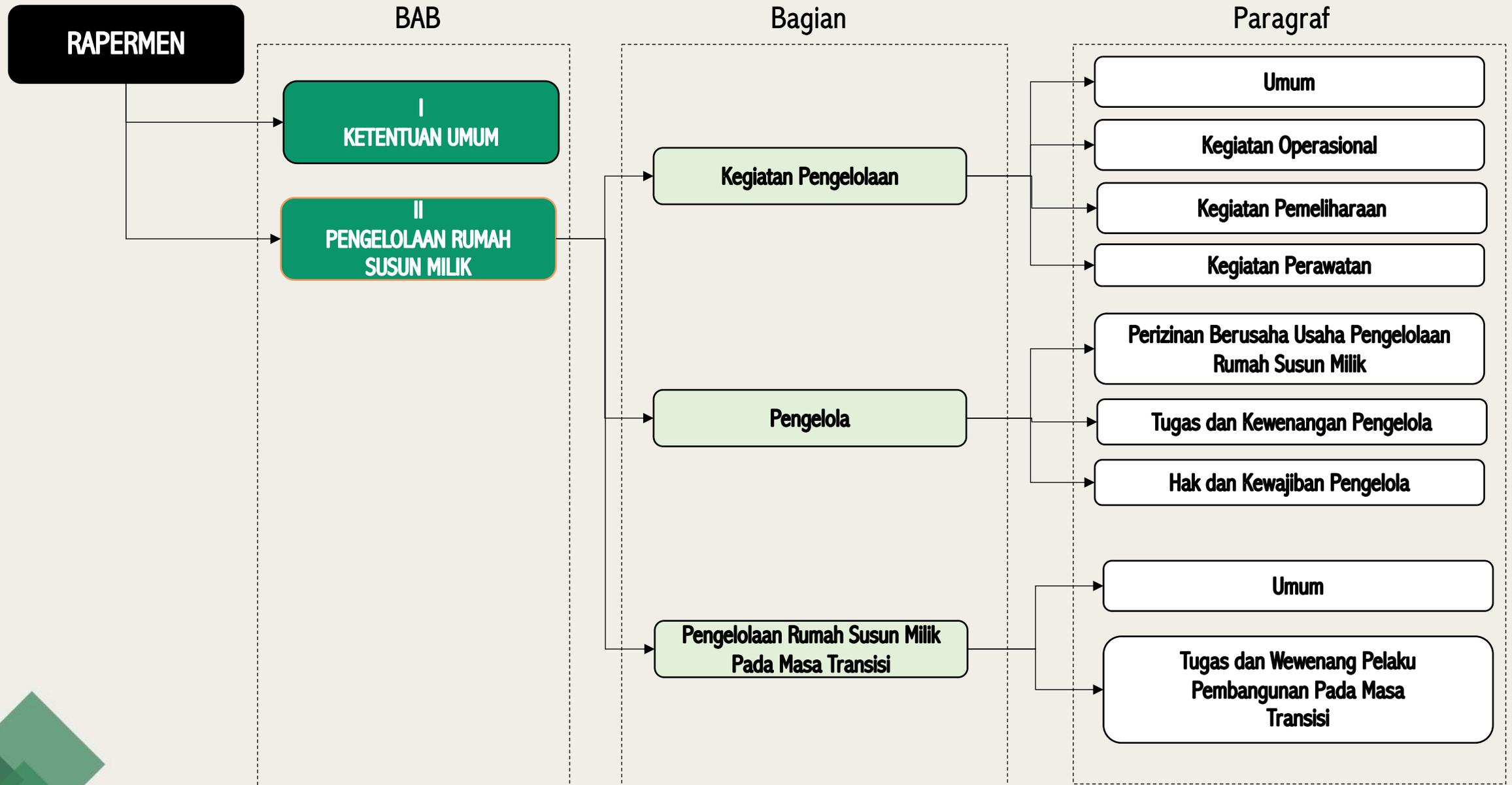
## PERUBAHAN SUBTANSI

9. Kuorum musyawarah yang diperhitungkan berdasarkan kehadiran lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP para Pemilik;
10. Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS yang di perhitungkan berdasarkan NPP (Max 20% dari total NPP Rumah Susun);
11. Bentuk dan mekanisme penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
12. Tahapan pembentukan PPPSRS (persiapan dan pelaksanaan musyawarah);
13. Agenda musyawarah Pembentukan PPPSRS;
14. Syarat untuk menjadi Pengurus Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS (Fungsi hunian dan Fungsi Campuran)
15. Pembentukan Pengurus PPPSRS bersama (ketika baru terdapat PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas);
16. Mekanisme Pencatatan PPPSRS;
17. Mekanisme serah terima pengelolaan dari pelaku pembangunan ke PPPSRS;
18. Pembentukan PPPSRS pada Rumah Susun fungsi bukan hunian;

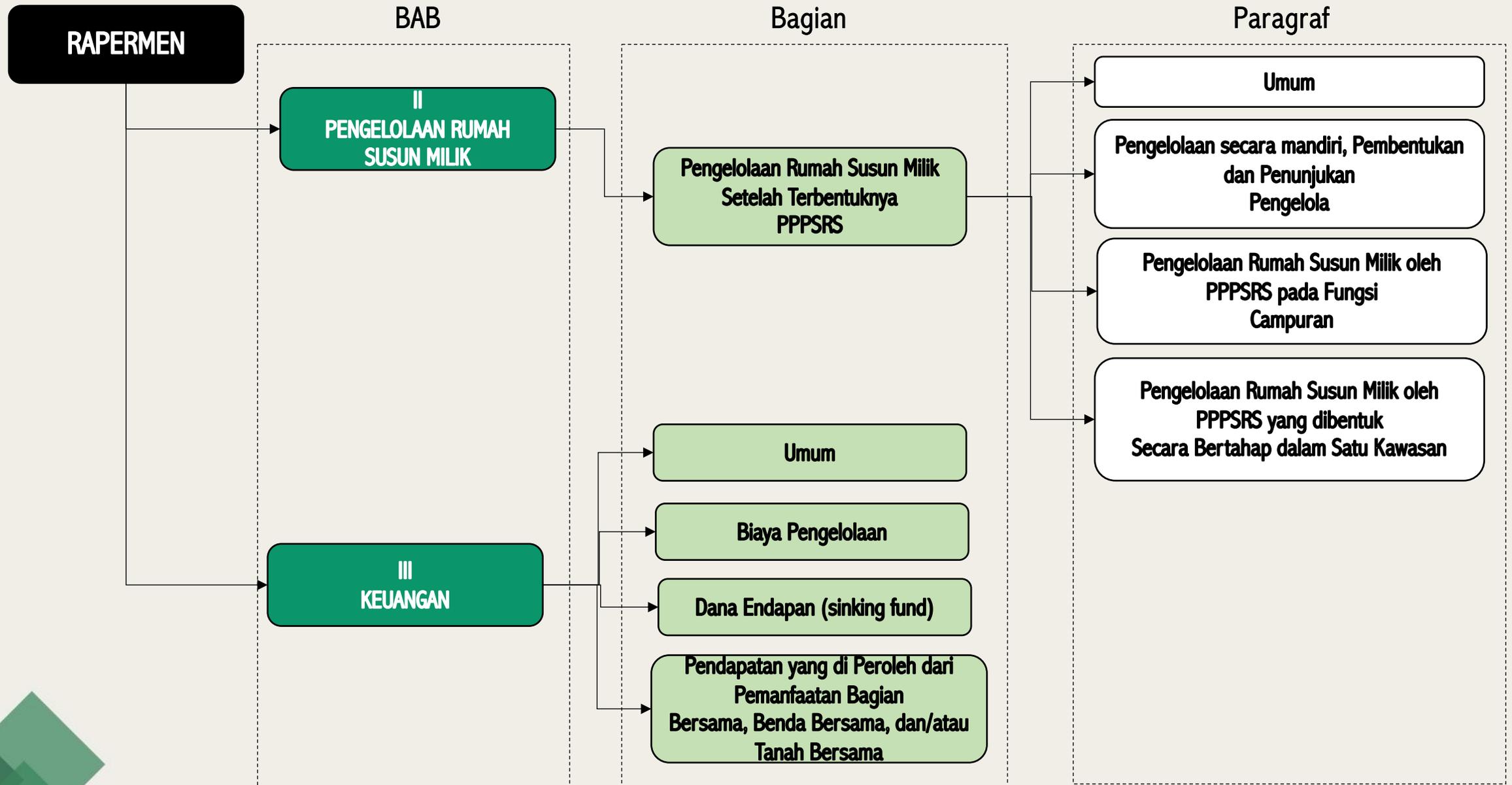
## PERUBAHAN SUBTANSI

19. Pemerintah Daerah dapat membentuk peraturan tingkat daerah yang mengatur tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik, pembentukan PPPSRS, dan penerapan sanksi.
20. Pemerintah Pusat: a. membangun sistem pendataan PPPSRS dan Pengelola Rumah Susun; dan b. menyusun pedoman, standar, prosedur, dan kriteria perizinan pengelolaan Rumah.
21. Pemerintah Daerah: a. menyusun pedoman anggaran rumah tangga; dan b. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun secara berjenjang kepada Pemerintah Pusat.
22. Sanksi administrasi terhadap pelanggaran dan/atau menyampaikan laporan yang terbukti tidak benar bagi Pelaku Pembangunan, Panitia musyawarah, PPPSRS.
23. Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebatas sengketa pembentukan PPPSRS sengketa internal setelah terbentuknya PPPSRS diselesaikan melalui mekanisme yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
24. Lampiran (pedoman dan format) a. Perhitungan biaya Pengelolaan dan perhitungan kontribusi dana endapan (sinking fund); b. pedoman penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah; c bentuk format dokumen.

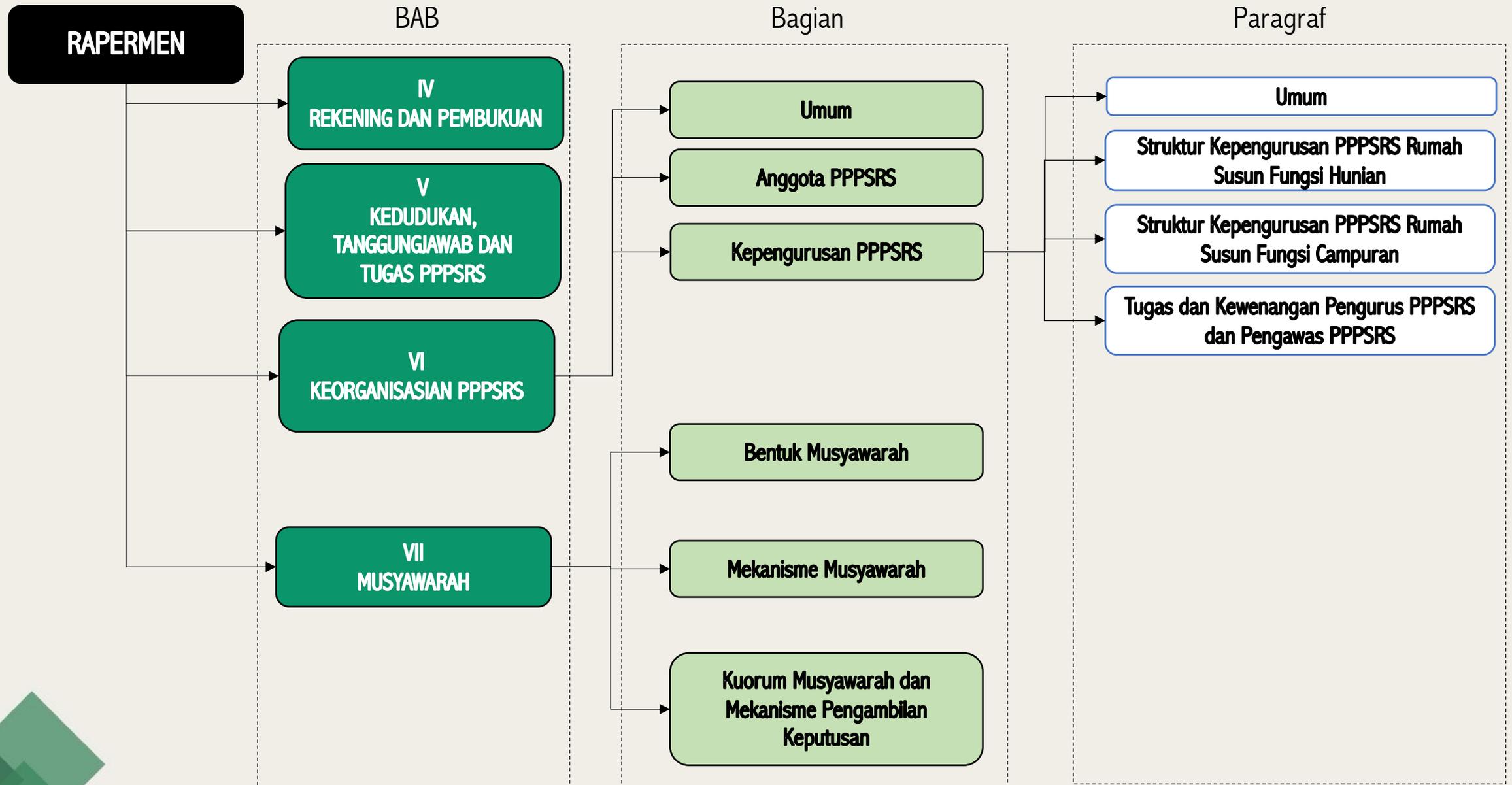
# SISTIMATIKA PENGATURAN



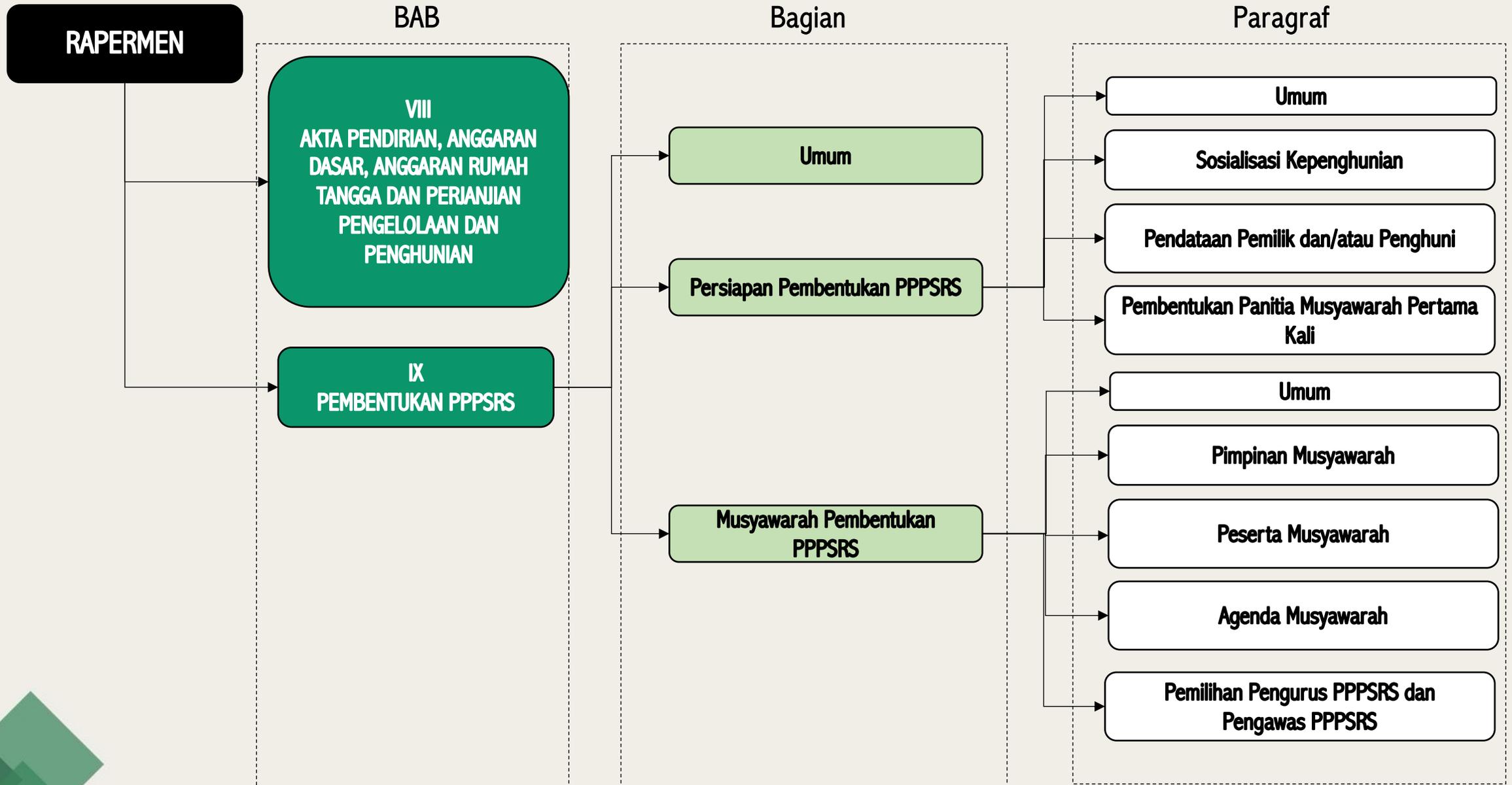
# SISTIMATIKA PENGATURAN



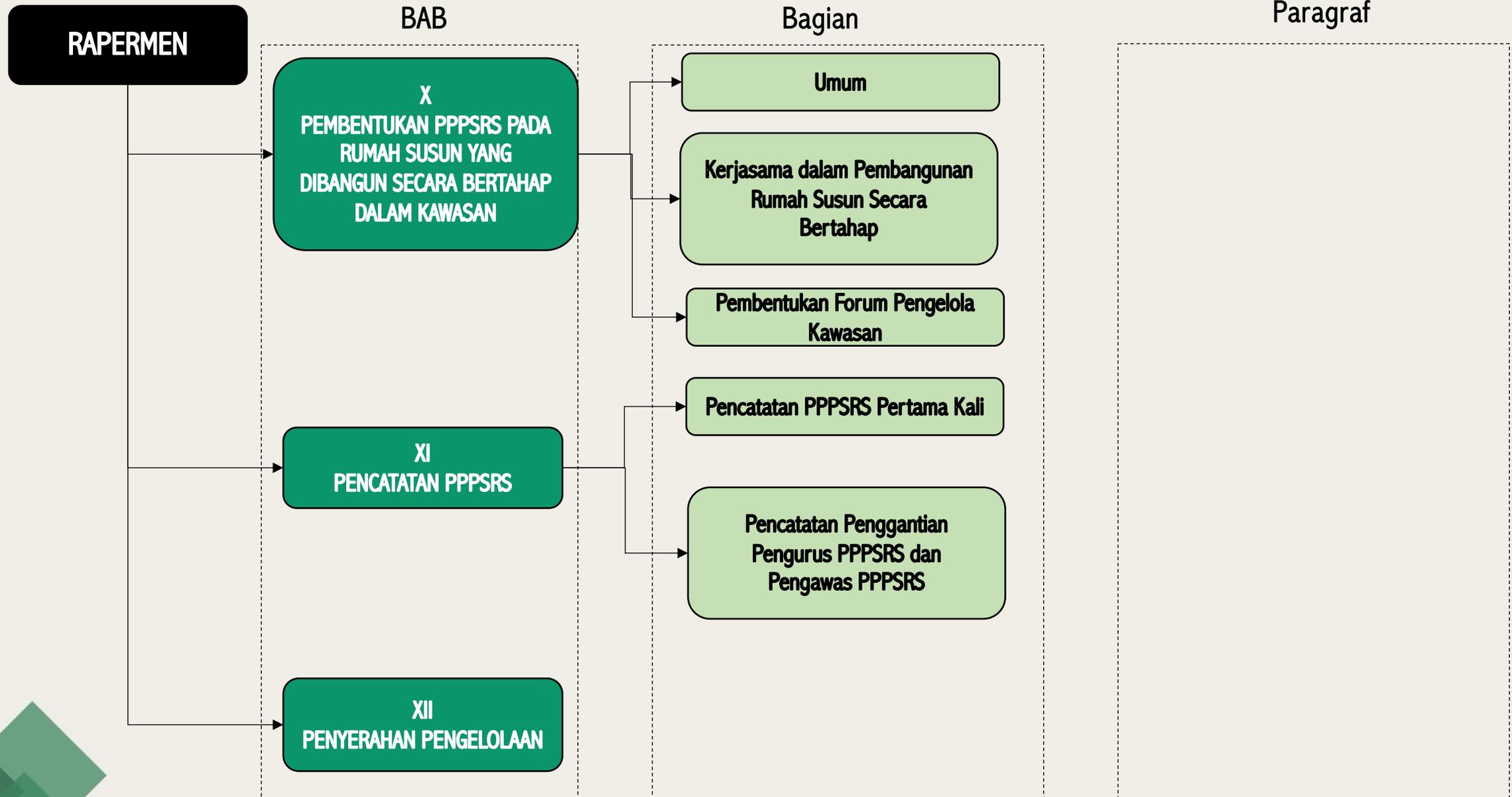
# SISTIMATIKA PENGATURAN



# SISTIMATIKA PENGATURAN



# SISTIMATIKA PENGATURAN



# SISTIMATIKA PENGATURAN

**RAPERMEN**

**BAB**

**XIII  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN**

**BAB XIV  
SANKSI ADMINISTRATIF**

**XV  
PENYELESAIAN SENGKETA**

**XVI  
PEDOMAN DAN FORMAT**

**XVII  
KETENTUAN PERALIHAN**

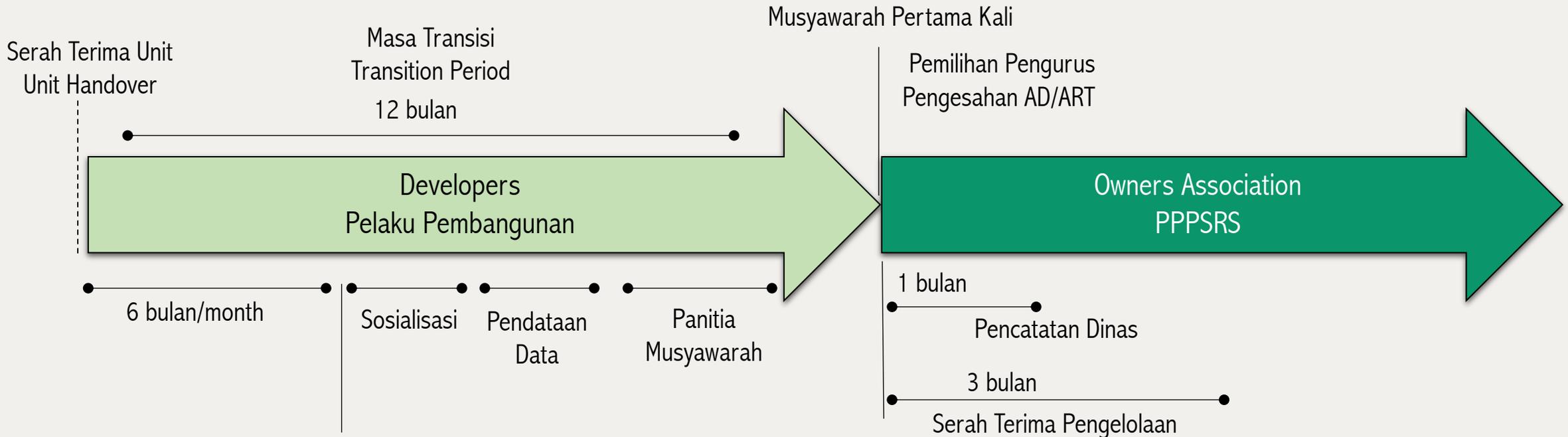
**XVIII  
KETENTUAN PENUTUP**

**Bagian**

**Paragraf**

# PEMBENTUKAN PPPSRS

PERMEN 14/2021



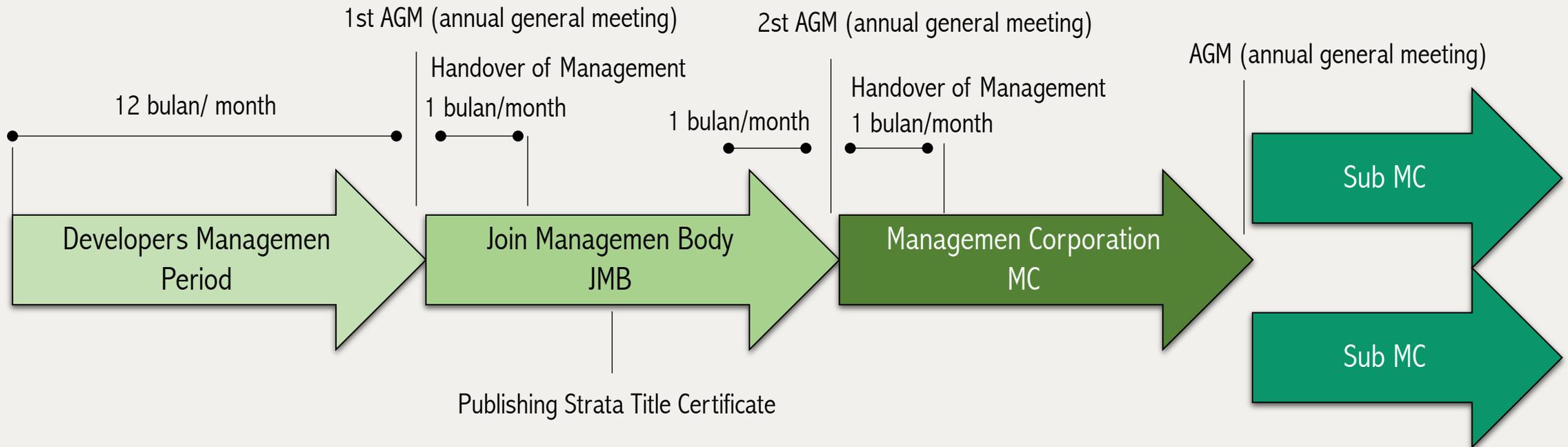
Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011

“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan **benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian**”

Dimaknai Dalam **satu tanah bersama** hanya ada satu PPPPSRS.

# Strata Management Hand Over Timeline

The Strata Management Act 2013 (SMA), Strata Management (Maintenance & Management) Regulations 2015 and Strata Titles Act 1985 (STA)



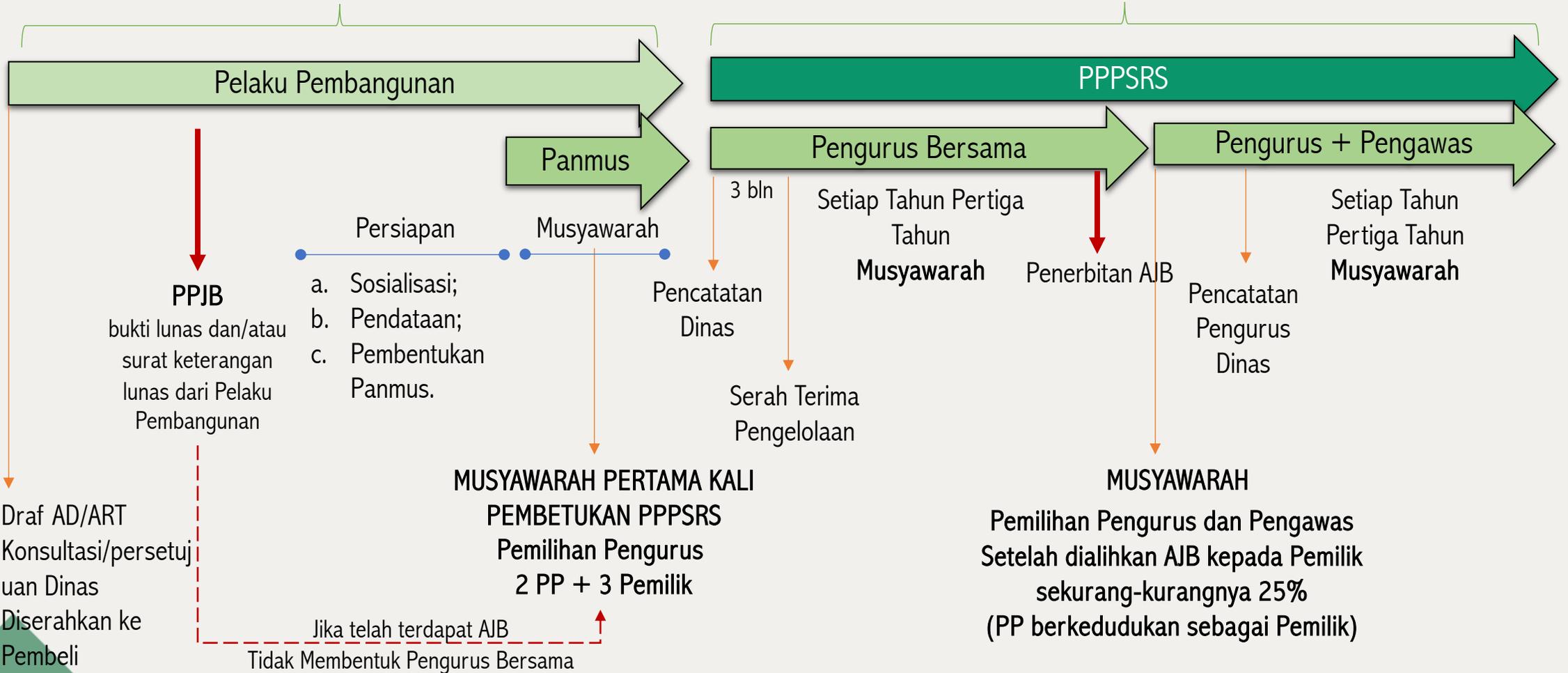
**Sub MC /Subsidiary Management Corporation**  
 Sub-MC memiliki tugas untuk memelihara dan mengelola bagian dan beda bersama yang terbatas sesuai dengan fungsinya, dan menjaganya agar tetap dalam kondisi baik.

# PEMBENTUKAN PPPSRS FUNGSI HUNIAN

Psl 58 sd Psl 80

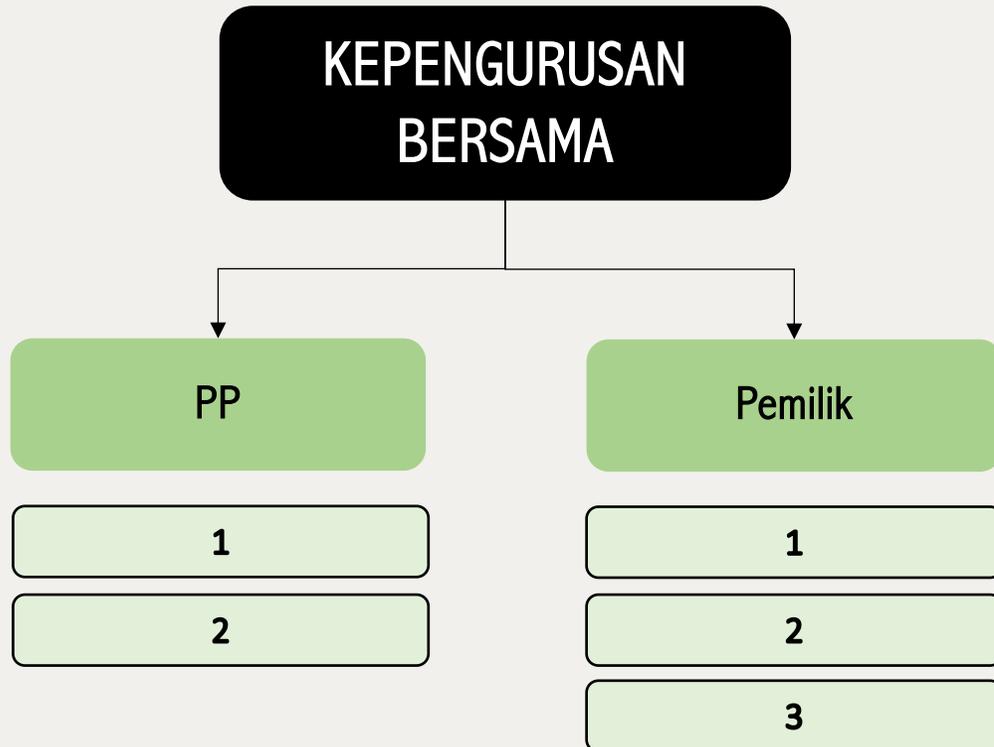
Masa Transisi 1 th sejak penyerahan pertama kali  
Di fasilitasi oleh PP

Pengelolaan Rumah Susun  
Setelah Masa Transisi Berakhir



# KEORGANISASIAN PPPSRS

Fungsi Hunian



1. Pembentukan Pengurus PPPSRS bersama dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan berupa PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan.
  2. Pengurus PPPSRS bersama paling sedikit berjumlah 5 (lima) yang terdiri atas 3 (tiga) wakil Pemilik dan 2 (dua) wakil Pelaku Pembangunan yang dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang ketua yang dipilih oleh anggota Pengurus PPPSRS bersama secara musyawarah yang bekerja secara kolektif kolegial.
  3. Wakil Pemilik oleh peserta musyawarah pembentukan PPPSRS.
  4. Wakil Pelaku Pembangunan merupakan salah satu anggota pengurus yang tercantum dalam akta pendirian dan/atau karyawan tetap yang diusulkan secara tertulis oleh Pelaku Pembangunan pada saat musyawarah pembentukan PPPSRS.
- (Psl 79)

# KEORGANISASIAN PPPSRS

Fungsi Hunian



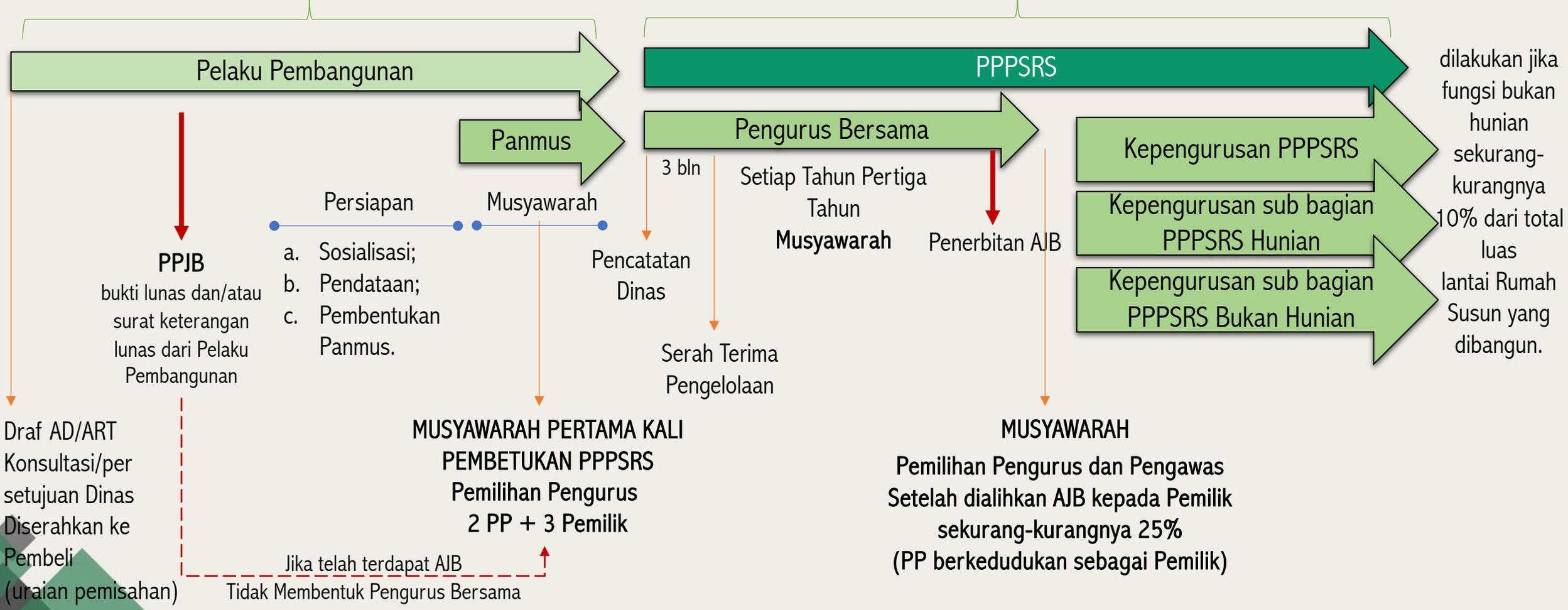


# PEMBENTUKAN PPPSRS FUNGSI CAMPURAN

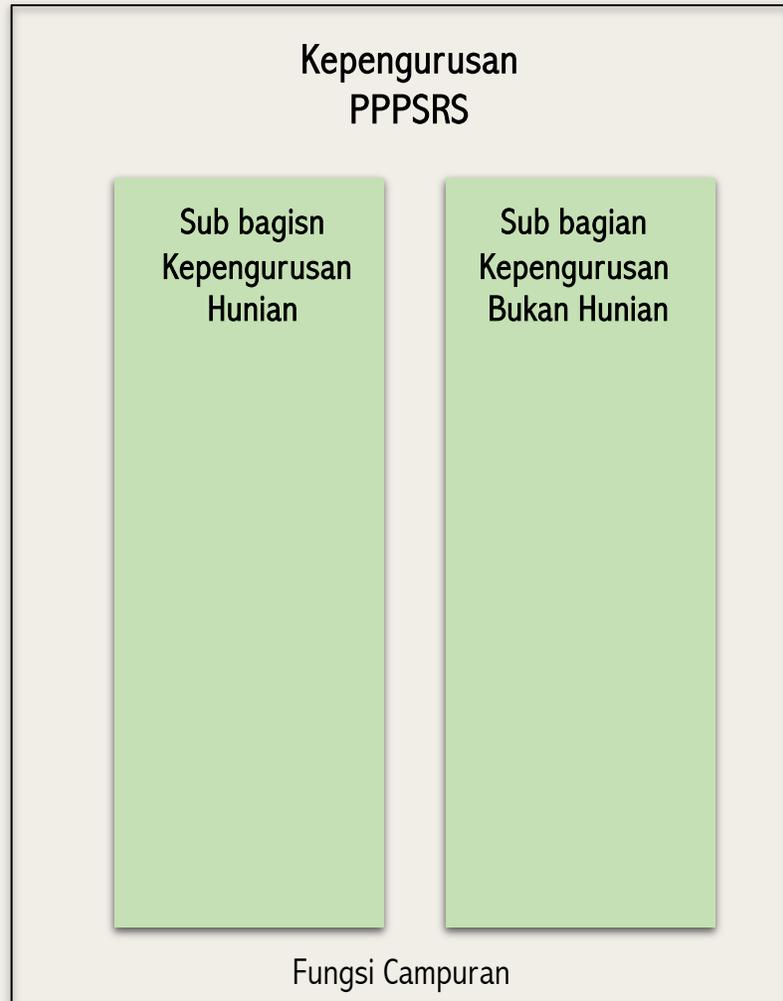
## Ps1 58 sd Ps1 80

Masa Transisi 1 th sejak penyerahan pertama kali  
Di fasilitasi oleh PP

Pengelolaan Rumah Susun  
Setelah Masa Transisi Berakhir



## PPPSRS

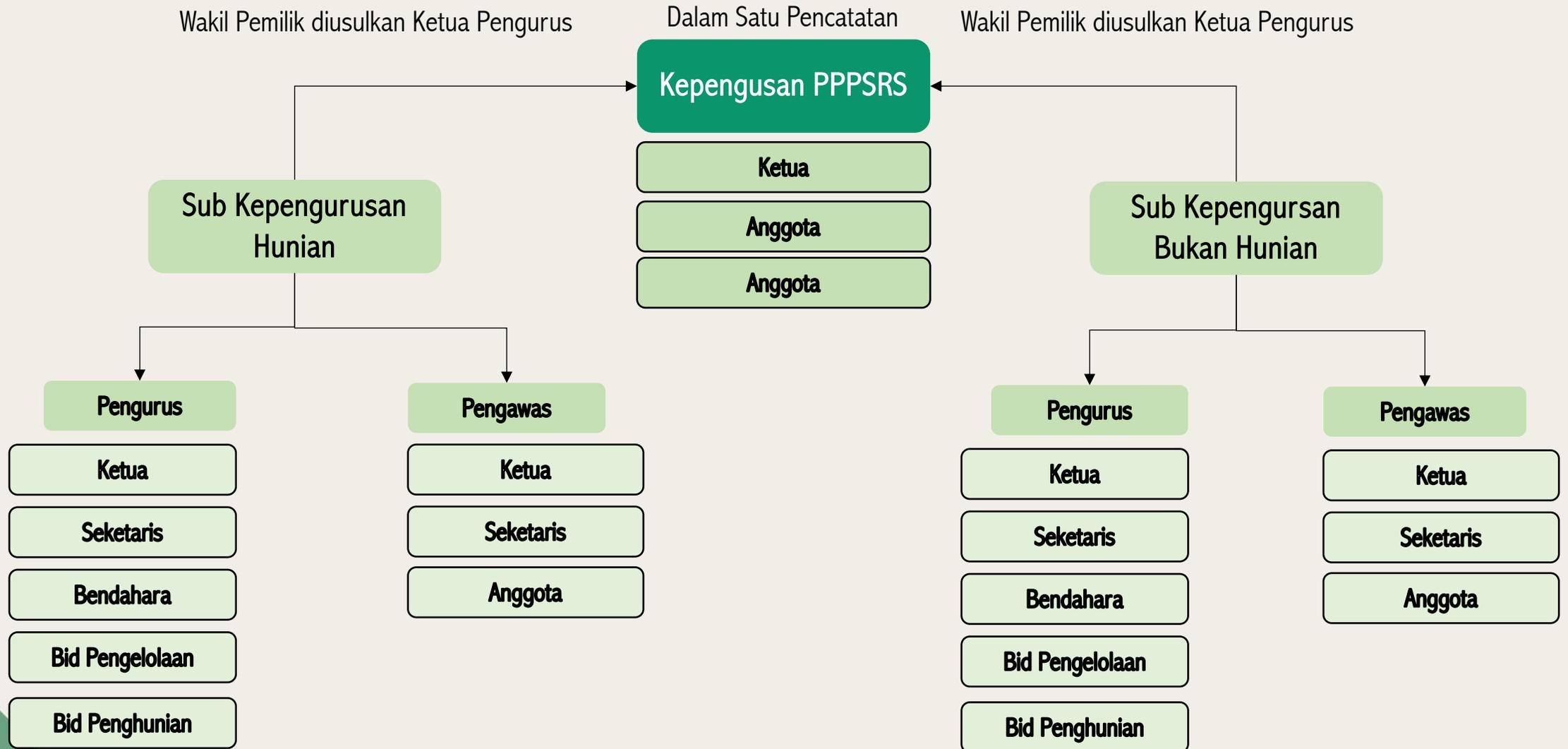


1. Struktur kepengurusan PPPSRS hanya terdiri atas Pengurus PPPSRS.
2. Pengurus PPPSRS terdiri atas wakil Pemilik fungsi hunian dan wakil Pemilik fungsi bukan hunian yang bekerja secara kolektif dan berjumlah ganjil.
3. Kepengurusan sub bagian PPPSRS bukan hunian dapat terdiri Wakil Pemilik di usulkan oleh ketua Pengurus sub bagian PPPSRS hunian dan ketua Pengurus sub bagian PPPSRS bukan hunian sebanyak 1 (orang).
4. Pengurus PPPSRS dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota yang dipilih secara musyawarah.
5. Dalam hal jumlah total wakil Pemilik yang diusulkan berjumlah genap, kepengurusan PPPSRS ditambah dengan wakil Pemilik dari salah satu fungsi secara bergantian per masa jabatan kepengurusan sebanyak 1 (orang).
6. Kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian dapat terdiri atas kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi:
  - a. sub bagian PPPSRS fungsi perkantoran;
  - b. sub bagian PPPSRS fungsi perdagangan;
  - c. sub bagian PPPSRS fungsi perhotelan; dan/atau
  - d. sub bagian PPPSRS wisata dan rekreasi.

Ps1 42 dan 43

# KEORGANISASIAN PPPSRS

Fungsi Campuran



## PPPSRS

Hotel	Apartemen	Mall
<b>Sub bagian Kepengurusan</b>	<b>Sub bagian Kepengurusan</b>	<b>Sub bagian Kepengurusan</b>
Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Hotel dikelola oleh Sub kepengurusan	Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Apartemen oleh Sub kepengurusan	Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Mall oleh Sub kepengurusan
Tanah, Benda, Bagian Bersama yang di gunakan oleh seluruh pemilik dikelola olh PPPSRS		

1. Pengelolaan Tanah Bersama, Benda Bersama dan Bagian Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Seluruh Pemilik menjadi tanggungjawab Kepengurusan PPPSRS.
2. Kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian bertanggungjawab atas pengelolaan Benda Bersama dan Bagian Bersama pada masing-masing fungsi rumah susun secara terpisah.
3. Dalam menjalankan Pengelolaan Rumah Susun Milik kepengurusan PPPSRS, kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi hunian dan kepengurusan sub bagian PPPSRS fungsi bukan hunian dapat menunjuk atau membentuk Pengelola yang berbeda.

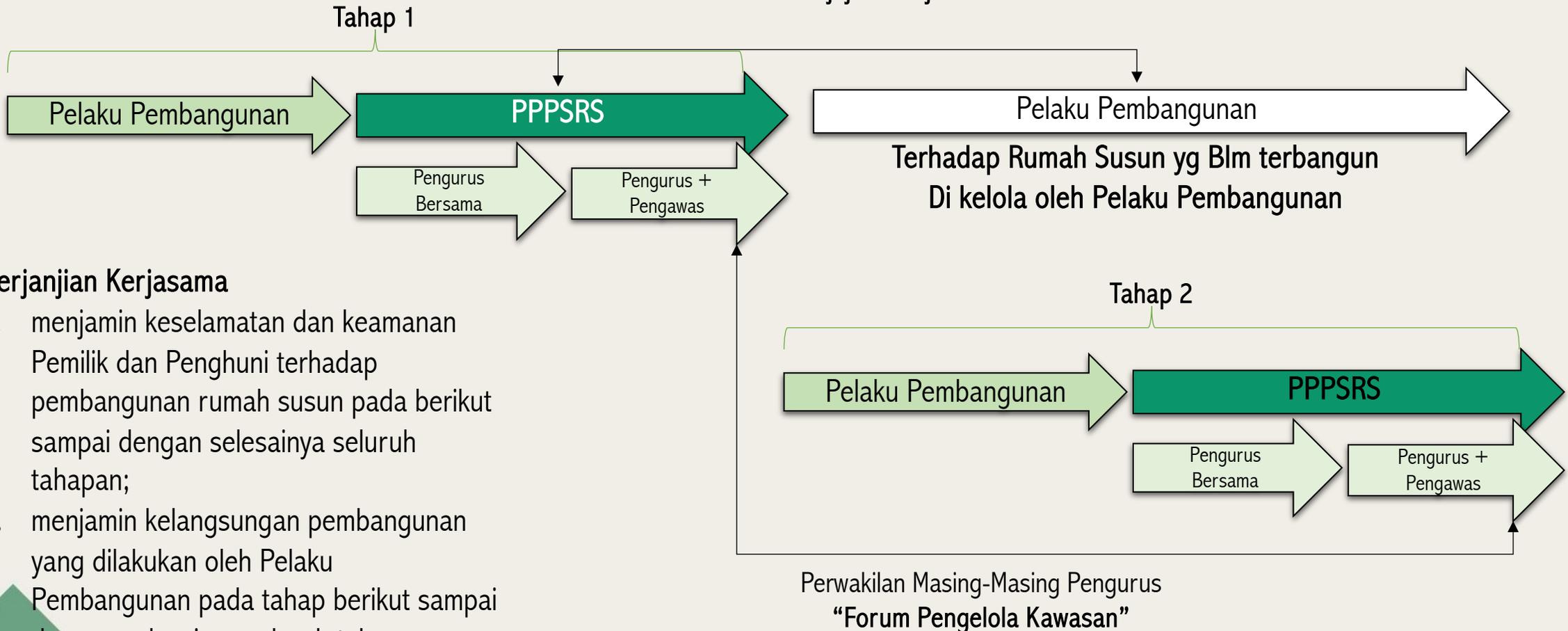
(Psl 23)

# Pembentukan PPPSRS Pada Pembangunan Rumah Susun Yang Dilaksanakan Secara Bertahap Dalam Kawasan

**Pasal 81 sd Pasal 85**

Terdapat Pemisahan Tanah Bersama Untk Masing-masing Kawasan

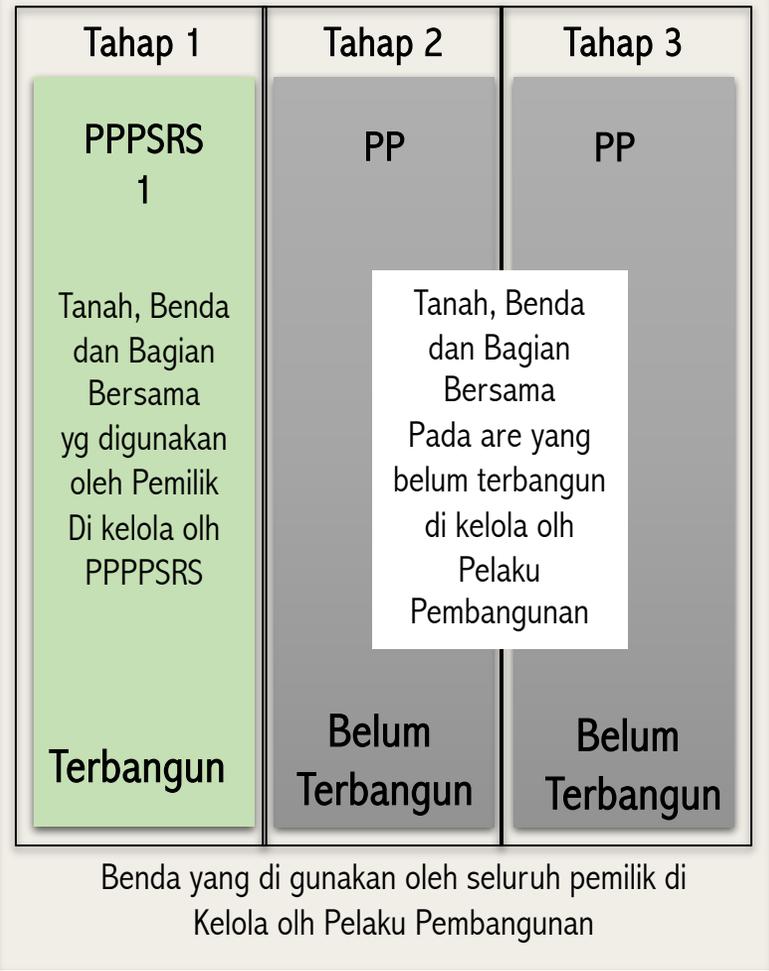
Membuat "Perjajian Kerjasama"



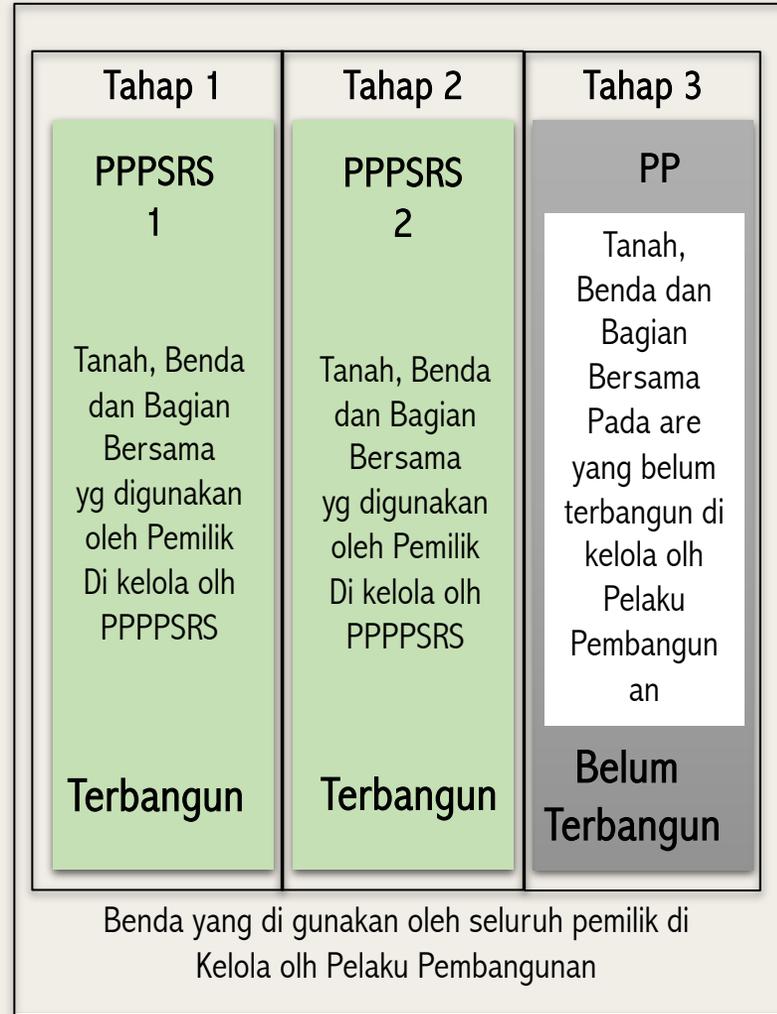
## Perjanjian Kerjasama

- menjamin keselamatan dan keamanan Pemilik dan Penghuni terhadap pembangunan rumah susun pada berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan;
- menjamin kelangsungan pembangunan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan pada tahap berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan.

Kawasan



Perjajian Kejasama PPPSRS dg PP



Perjajian Kejasama PPPSRS dg PP



Forum Pengelola Kawasan

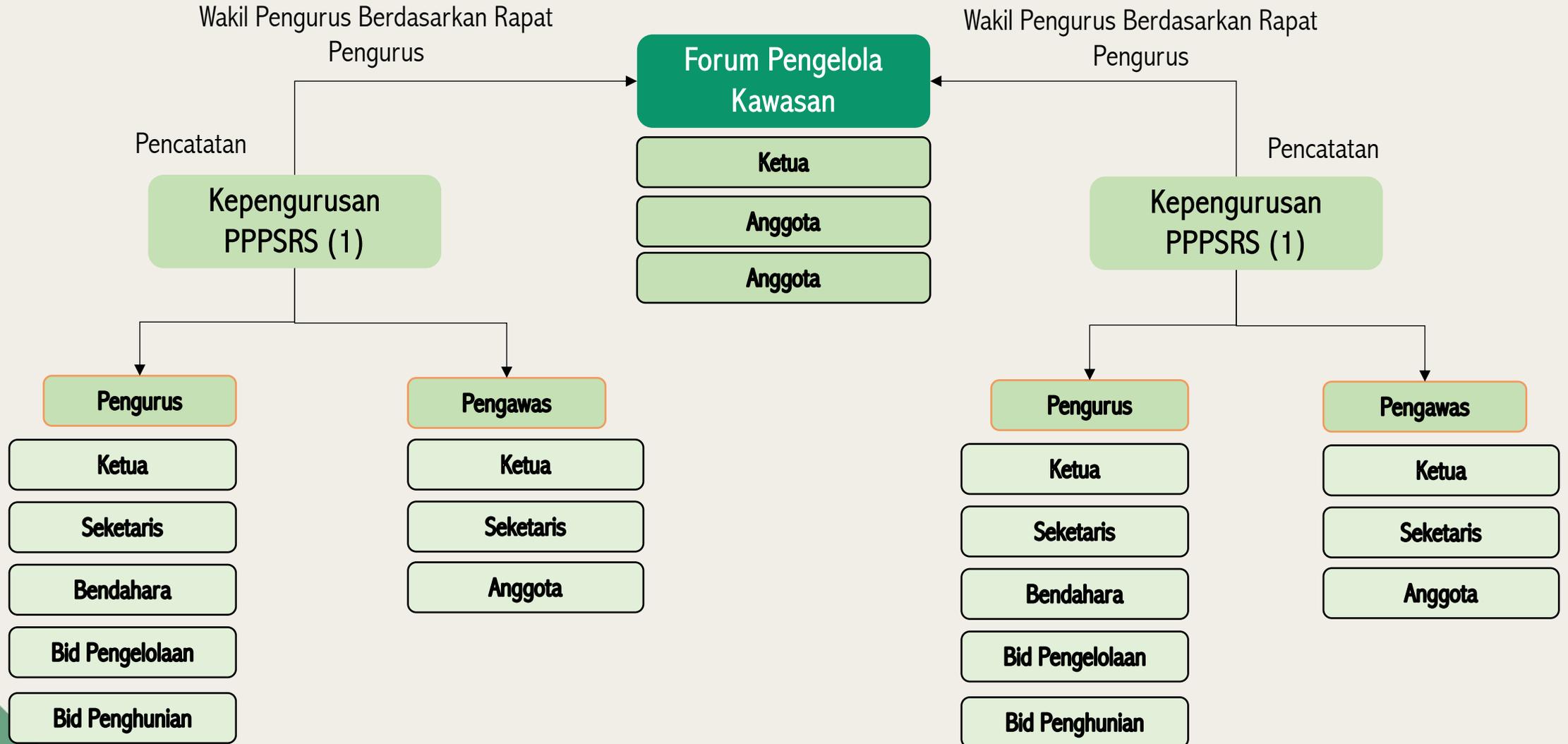
Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3
<b>PPPSRS 1</b>	<b>PPPSRS 2</b>	<b>PPPSRS 3</b>
Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS	Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS	Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS
<b>Terbangun</b>	<b>Terbangun</b>	<b>Terbangun</b>
Benda yang di gunakan oleh seluruh pemilik di Kelola olh Farum Pengelola Kawasan		

Forum Pengelola  
Kawasan

1. Pengurus forum Pengelola kawasan terdiri atas wakil Pengurus PPPSRS di seluruh tahapan yang bekerja secara kolektif dan berjumlah ganjil.
2. Wakil Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat diusulkan oleh ketua Pengurus PPPSRS dari Anggota PPPSRS yang telah dibentuk di seluruh tahapan paling banyak 1 (satu) orang berdasarkan rapat Pengurus PPPSRS.
3. Dalam hal jumlah total wakil Pengurus PPPSRS yang diusulkan berjumlah genap, kepengurusan forum Pengelola kawasan ditambah dengan wakil Pengurus PPPSRS dari salah satu tahapan secara bergantian per masa jabatan kepengurusan forum Pengelola kawasan sebanyak 1 (orang).
4. Wakil Pengurus PPPSRS yang telah dibentuk pada di seluruh tahapan di tetapkan sebagai forum Pengelola kawasan dalam rapat gabungan Pengurus PPPSRS yang telah di bentuk di seluruh tahapan.
5. Forum Pengelola kawasan dikoordinasikan oleh 1 (satu) orang yang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota yang dipilih secara musyawarah.

# KEORGANISASIAN PPPSRS

Fungsi Campuran



Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3
<b>PPPSRS 1</b>	<b>PPPSRS 2</b>	<b>PPPSRS 3</b>
Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS	Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS	Tanah, Benda dan Bagian Bersama yg digunakan oleh Pemilik Di kelola olh PPPPSRS
<b>Terbangun</b>	<b>Terbangun</b>	<b>Terbangun</b>
Benda yang di gunakan oleh seluruh pemilik di Kelola olh Farum Pengelola Kawasan		

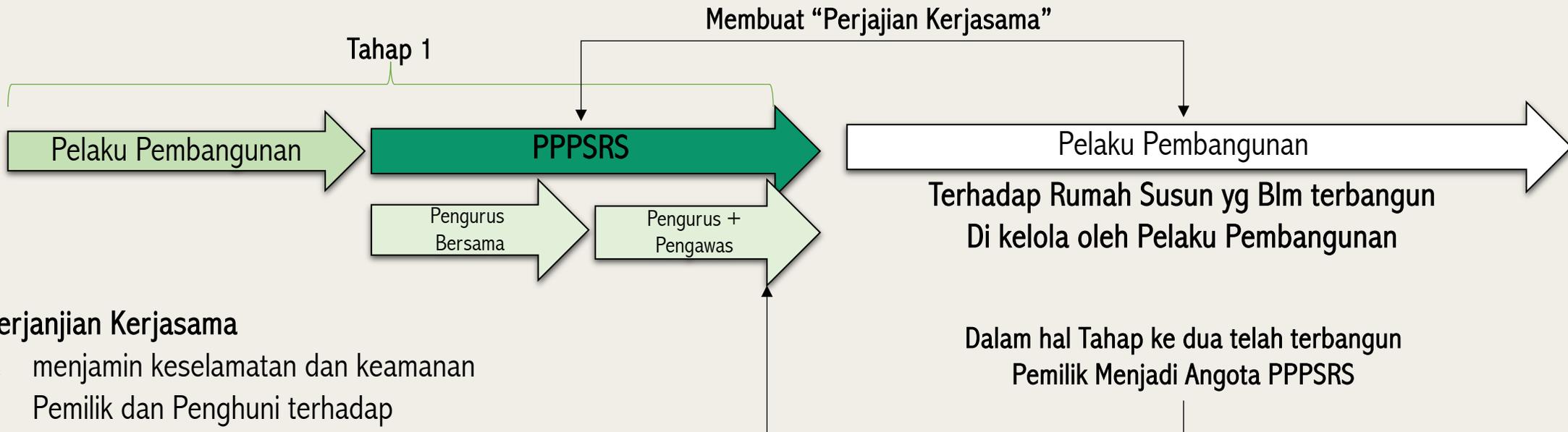
Forum Pengelola  
Kawasan

1. PPPSRS yang telah dibentuk pada masing-masing tahapan yang telah terbangun berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan.
2. Pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama yang dimanfaatkan secara bersama oleh Pemilik dan Penghuni pada seluruh tahap pembangunan Rumah Susun mejadi tanggungjawab forum Pengelola kawasan.
3. Dalam menjalankan Pengelolaan Rumah Susun Milik PPPSRS dan forum Pengelola kawasan dapat menunjuk Pengelola yang berbeda.

# Pembentukan PPPSRS Pada Pembangunan Rumah Susun Yang Dilaksanakan Secara Bertahap Dalam Kawasan

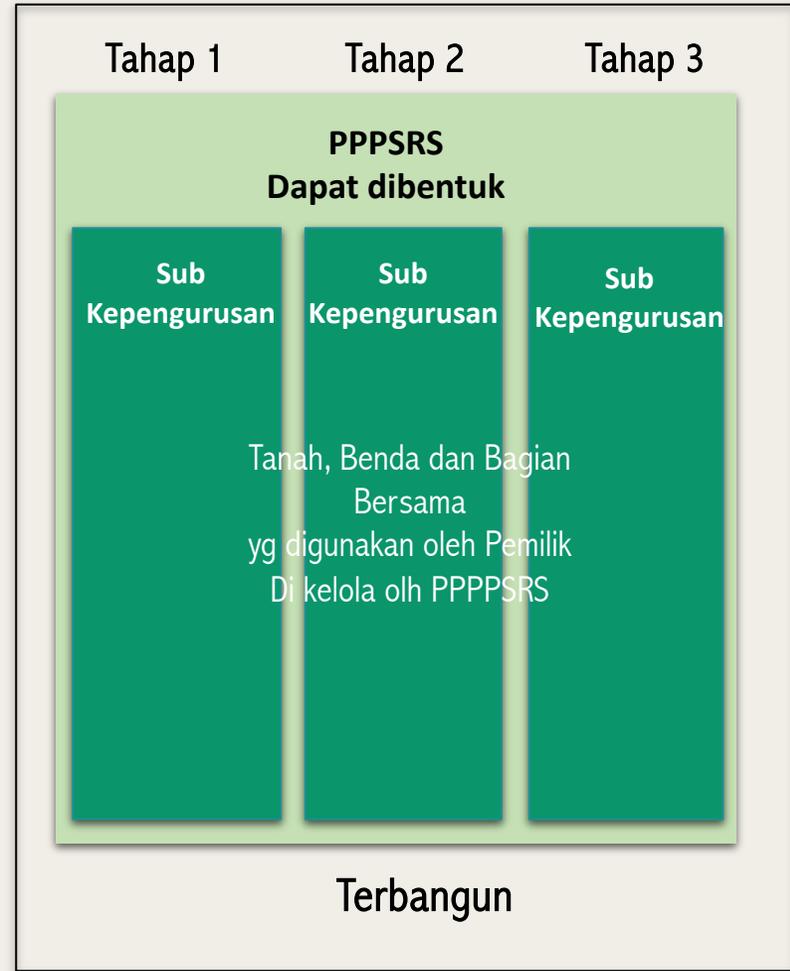
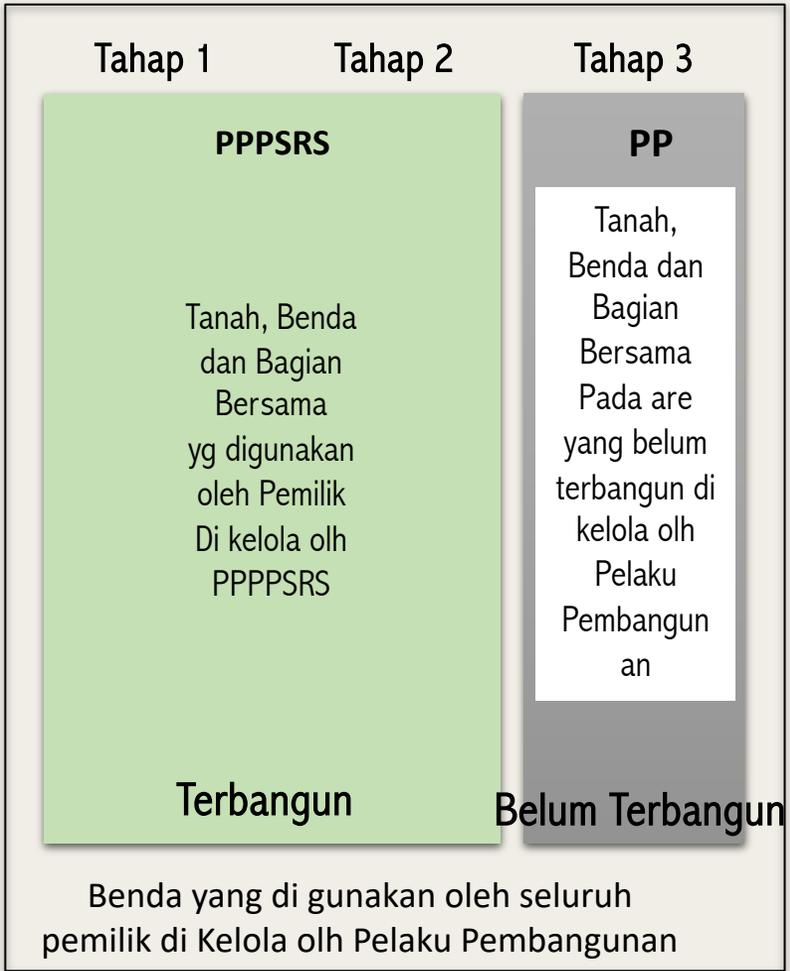
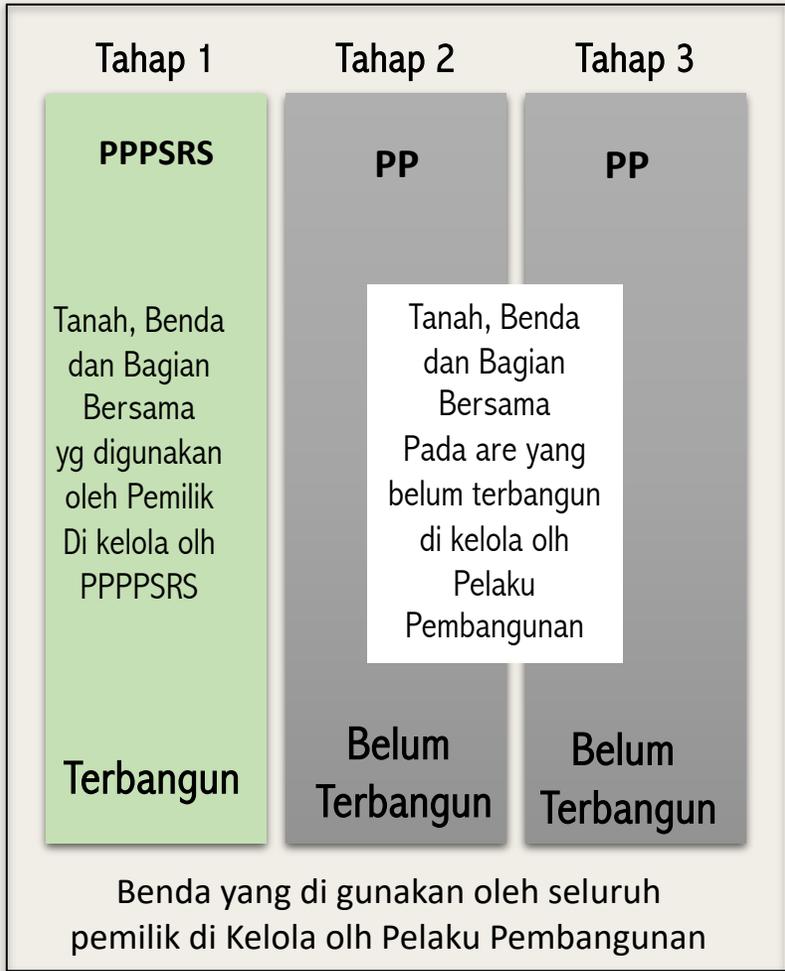
## PsI 99

Tidak Terdapat Pemisahan Tanah Bersama Untuk Masing-masing Kawasan



### Perjanjian Kerjasama

- menjamin keselamatan dan keamanan Pemilik dan Penghuni terhadap pembangunan rumah susun pada berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan;
- menjamin kelangsungan pembangunan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan pada tahap berikut sampai dengan selesainya seluruh tahapan.



Perjajian Kejasama PPPSRS dg PP

Perjajian Kejasama PPPSRS dg PP

## SOSIALISASI

1. Sosialisasi kepenghunian dilakukan oleh Pelaku Pembangunan.
2. Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada dilakukan secara langsung dan menggunakan media informasi.
3. Sosialisasi kepenghunian yang dilakukan secara langsung diselenggarakan dengan mengundang secara resmi Pemilik dan Penghuni.
4. Dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian Pelaku Pembangunan mengundang secara resmi Instansi Teknis untuk menyampaikan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
5. Dalam melaksanakan sosialisasi kepenghunian Pelaku Pembangunan dapat mengundang Kementerian dan/atau unsur profesional untuk menyampaikan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Rumah Susun.
6. Undangan disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung dari sebelum penyelenggaraan sosialisasi kepenghunian.

## PEDATAAN

1. Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni harus dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sesuai dengan bukti kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
2. Bukti kepemilikan yang sah) dibuktikan dengan, akta jual beli, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
3. Dalam hal Pemilik belum memiliki bukti kepemilikan yang sah dibuktikan dengan PPJB dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan.
4. Hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni diinformasikan secara terbuka melalui papan informasi yang diletakkan pada areal publik dan strategis di lokasi Rumah Susun.
5. Dalam hal nama Pemilik dan/atau Penghuni tidak terdapat dalam hasil pendataan pemilikan atau penghunian yang bersangkutan dapat menyampaikan pemberitahuan secara tertulis disertai dengan bukti-bukti yang sah kepada Pelaku Pembangunan untuk dimasukkan ke dalam data Pemilik dan/atau Penghuni.
6. Hasil pendataan Pemilik dan/atau Penghuni yang telah ditetapkan diserahkan oleh Pelaku Pembangunan kepada panitia musyawarah sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah pembentukan PPPSRS.

## PEMBENTUKAN PANMUS

1. Pembentukan panitia musyawarah pertama kali dilakukan oleh Pelaku Pembangunan dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri rapat dan wakil Instansi Teknis sebagai peninjau.
2. Rapat pembentukan panitia musyawarah dilaksanakan di lokasi Rumah Susun pada hari libur atau di luar jam kerja.
3. Undangan rapat pembentukan panitia musyawarah disampaikan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sebelum penyelenggaraan rapat.
4. Penyelenggaraan rapat pembentukan panitia musyawarah dipimpin oleh Pelaku Pembangunan yang terdiri atas seorang pimpinan rapat yang didampingi oleh 2 (dua) anggota. Panitia musyawarah terdiri atas wakil Pemilik dan wakil Pelaku Pembangunan.
5. Wakil Pemilik dipilih dari dan oleh Pemilik yang hadir dalam rapat secara musyawarah atau berdasarkan suara terbanyak sebanyak 4 (empat) orang sebagai anggota panitia musyawarah.
6. Wakil Pelaku Pembangunan diusulkan oleh Pelaku Pembangunan pada saat rapat pembentukan panitia musyawarah sebanyak 3 (tiga) orang sebagai anggota panitia musyawarah.

## MUYAWARAH PEMBENTUKAN PPPSRS

1. Pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS dipimpin oleh panitia musyawarah yang terdiri atas seorang pimpinan rapat yang didampingi oleh 2 (dua) anggota.
2. Peserta musyawarah pembentukan PPPSRS terdiri atas seluruh Pemilik. Pemilik sebagaimana berupa perseorangan atau Badan Hukum. Pemilik yang berupa perseorangan yang namanya terdapat dalam bukti kepemilikan. Dalam hal Pemilik yang berupa perseorangan tidak dapat hadir dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa. Pemilik yang berupa Badan Hukum merupakan salah satu anggota pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian. Dalam hal Pemilik yang berbentuk Badan Hukum tidak hadir dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan yang dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap.

# Agenda Musyawarah

## Permen 14/21

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

## Permen 4/25

- a. memilih dan menetapkan ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS;
- b. menyampaikan laporan keuangan tahunan masa transisi yang telah di audit oleh akuntan publik yang disampaikan oleh Pelaku Pembangunan;
- c. menetapkan rencana kegiatan pengelolaan dan rencana anggaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik tahunan yang disusun oleh Pengelola;
- d. menetapkan rencana pemanfaatan dana endapan (sinking fund) tahunan yang disusun oleh Pengelola;
- e. menetapkan besaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun yang disusun oleh Pengelola;
- f. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (sinking fund);
- g. mengesahkan rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
- h. mengesahkan tata tertib hunian;

# Syarat Pengurus

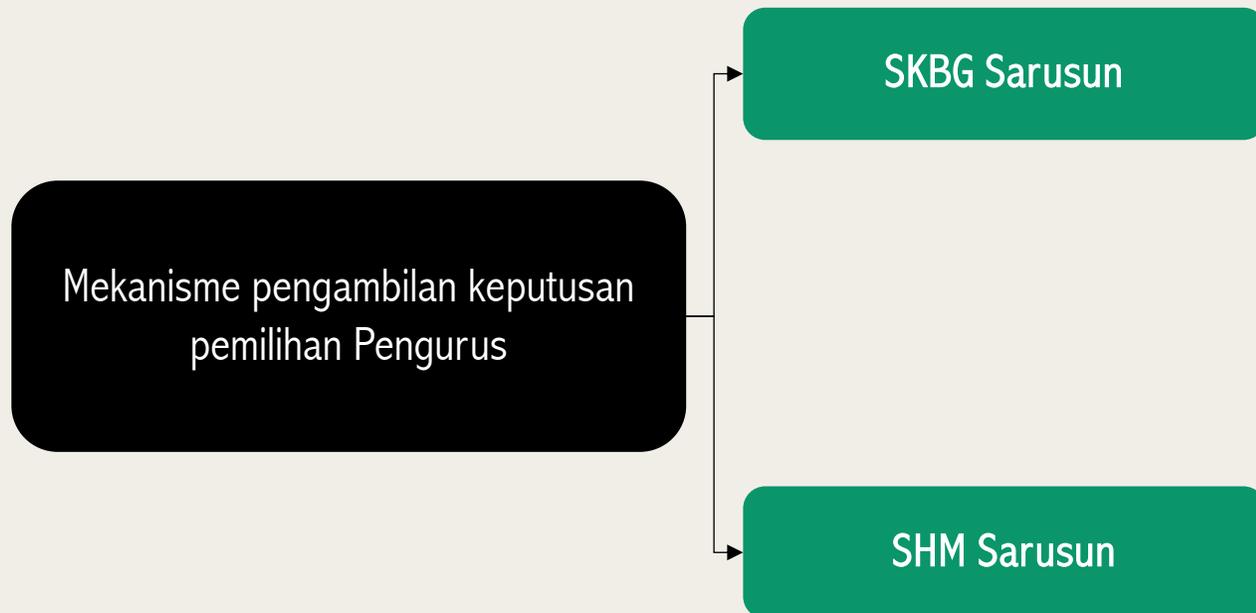
## Hunian

- a. warga Negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
- c. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
  1. bagi Pemilik yang berupa Badan Hukum menunjuk wakilnya yang namanya tercantum dalam akta pendirian; atau
  2. bagi Pemilik yang berupa perseorangan yang namanya tercantum dalam bukti kepemilikan.
- d. bertempat tinggal di Rumah Susun;
- e. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
- f. tidak dalam status sebagai Pengurus dan Pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
- g. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan Pengawas PPPSRS lainnya.

## Campuran

- a. warga Negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
- c. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
  1. bagi Pemilik yang berupa Badan Hukum menunjuk wakilnya yang namanya tercantum dalam akta pendirian; atau
  2. bagi Pemilik yang berupa perseorangan yang namanya tercantum dalam bukti kepemilikan.
- d. bertempat tinggal di Rumah Susun;
- e. menjalankan usaha di Rumah Susun bagi Pemilik fungsi bukan hunian;
- f. memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
- g. tidak dalam status sebagai Pengurus dan Pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan
- h. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan Pengawas PPPSRS lainnya.

# MEKANISME PENGAMBILAN KEPUTUSAN PEMILIHAN PENGURUS

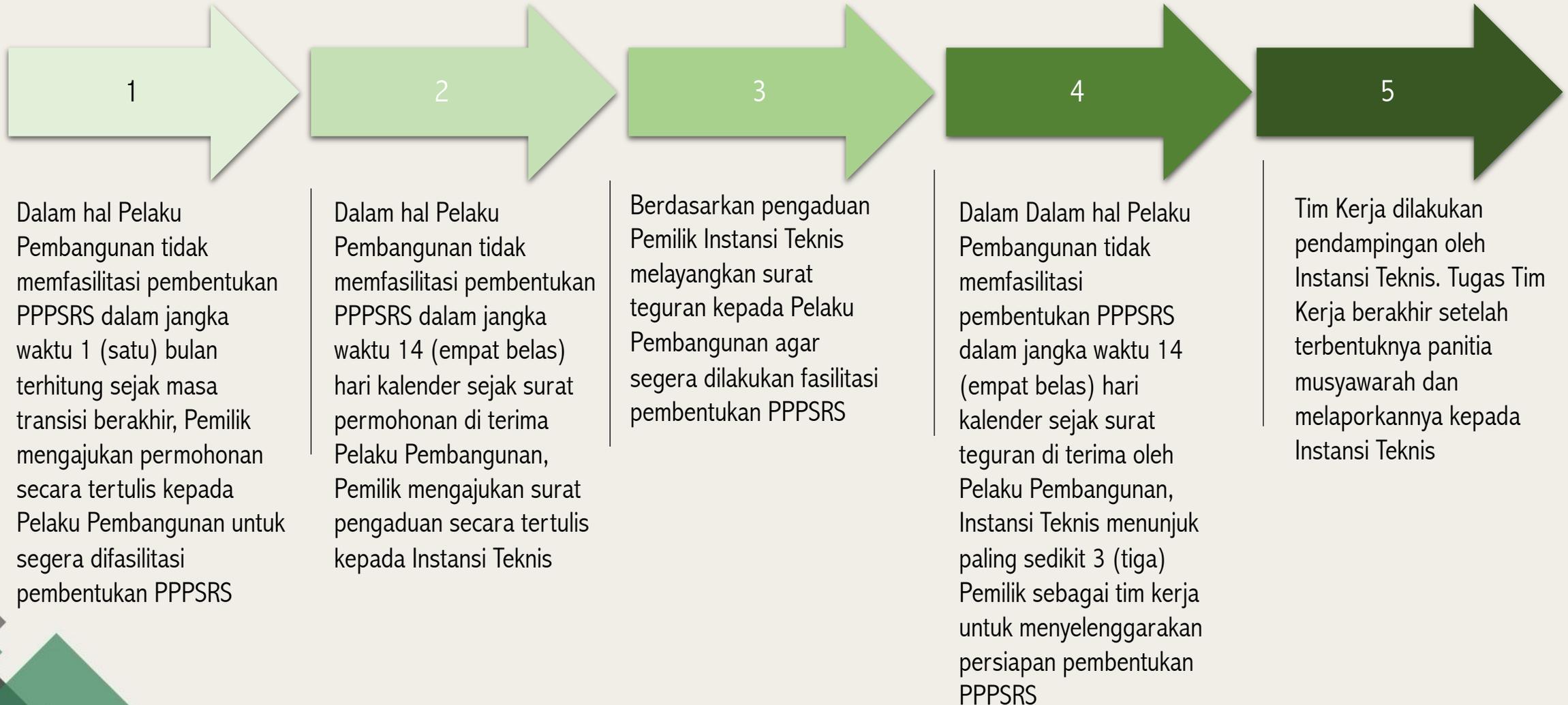


Rumah Susun yang tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diterbitkan SKBG Sarusun setiap nama Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun

Rumah Susun yang tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diterbitkan SHM Sarusun setiap nama Pemilik mempunyai hak yang sama dengan NPP.

Perhitungan hak suara NPP sebagaimana dimaksud pada bagi Pemilik yang memiliki NPP lebih dari 20 % (dua puluh persen) dari keseluruhan NPP Rumah Susun, hak suara hanya dihitung 20 % (dua puluh persen).

# Pembentukan Tim Kerja



# AKTA PENDIRIAN/AD/ART

## Akta Pendirian

Akta pendirian memuat berita acara musyawarah pembentukan PPPSRS yang berisi tentang jalannya musyawarah, pokok pernyataan pendirian, penetapan struktur organisasi, penetapan susunan Pengurus PPPSRS, dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS

## AD

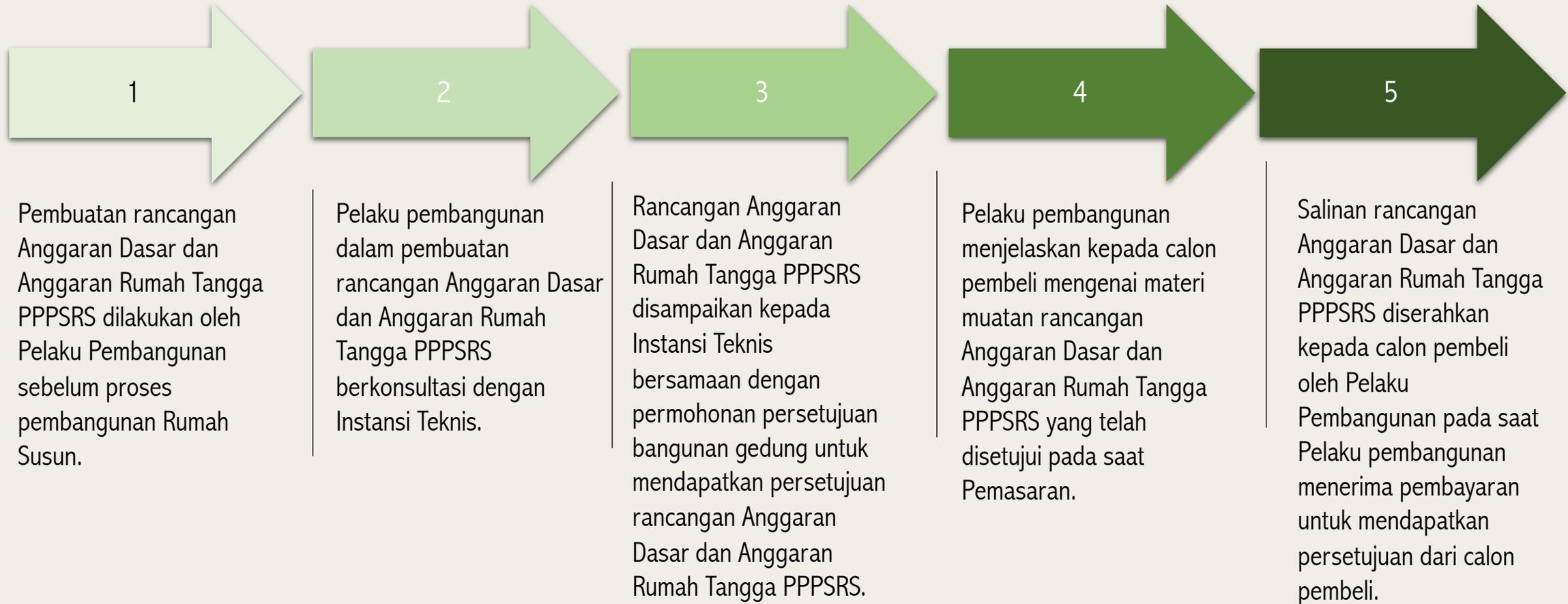
Berisi tentang pokok aturan dasar organisasi PPPSRS dalam melaksanakan pengelolaan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan kepenghunan.

1. nama, tempat kedudukan dan waktu pendirian;
2. asas, tanggungjawab, tugas pokok, fungsi, dan status;
3. keanggotaan;
4. hak suara;
5. hak dan kewajiban anggota;
6. keorganisasian;
7. Pengelola;
8. musyawarah dan rapat;
9. kuorum dan pengambilan keputusan;
10. keuangan;
11. harta kekayaan;
12. mekanisme penyelesaian sengketa;
13. perubahan anggaran dasar; dan
14. pembubaran.

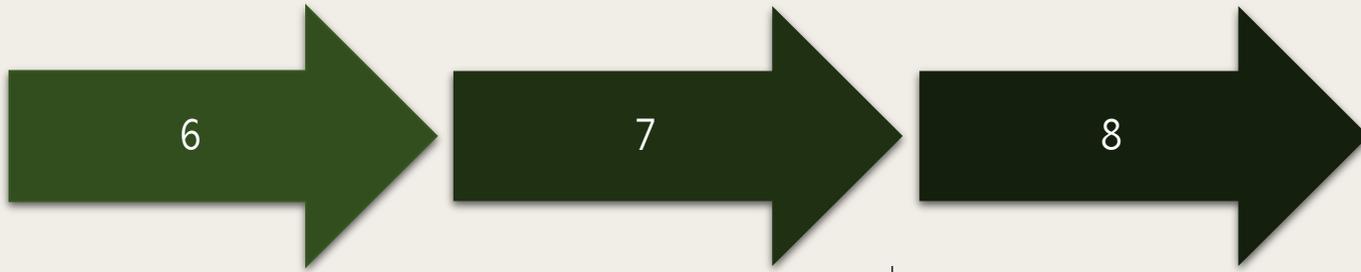
## RT

1. pelaksanaan pokok-pokok pendirian dan keorganisasian PPPSRS;
2. pelaksanaan prinsip-prinsip Pengelolaan Rumah Susun Milik mencakup organisasi dan tata laksana:
  - a. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan; dan
  - b. mekanisme pelunasan dan denda dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (sinking fund); dan
3. penjabaran tata tertib penghunian Rumah Susun.

# Alur Proses Pembuatan dan Pencatatan AD/ART



# Alur Proses Pembuatan dan Pencatatan AD/ART



Calon pembeli berhak mempelajari rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS sebelum ditandatanganinya persetujuan rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS

Rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS di tetapkan dalam Musyawarah Pembentukan PPPSRS.

Rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS dicatatkan di Instansi Teknis sebagai dasar pendataan PPPSRS.

## Pengelola

1. melakukan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan;
2. melaksanakan keputusan yang di tetapkan bersama oleh Pengurus;
3. melaksanakan pemungutan biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik yang diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan atas nama PPPSRS;
4. melaksanakan pemungutan kontribusi dana endapan (sinking fund) atas nama PPPSRS;
5. melaksanakan pemungutan pendapatan atas pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama atas nama PPPSRS;
6. menyusun rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
7. menyusun rancangan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
8. menyusun rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (sinking fund) tahunan; menyusun penyesuaian rancangan kebutuhan dana endapan (sinking fund) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (sinking fund);
9. menyusun rancangan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund) yang disusun oleh Pengelola dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (sinking fund);
10. mempersiapkan laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
11. mempersiapkan laporan keuangan tahunan yang di audit oleh akuntan publik kepada Pengurus PPPSRS untuk di sampaikan dalam musyawarah;
12. menyerahkan laporan keuangan triwulan kepada Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS serta disampaikan kepada Pemilik;
13. menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada Pengurus PPPSRS;
14. menyerahkan laporan kegiatan pengelolaan triwulan kepada Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS;
15. melakukan pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunan yang sah;
16. mempersiapkan dokumen tata tertib hunian;
17. menegakkan tata tertib penghunan; dan
18. mempersiapkan penyelenggaraan musyawarah; dan
19. meminta saran dari Pengurus PPPSRS dalam diperlukan.

PPPSRS

1. mengesahkan rancangan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
2. memilih dan menetapkan ketua Pengurus PPPSRS dan ketua Pengawas PPPSRS;
3. menetapkan program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun;
4. menetapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
5. menetapkan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan;
6. menetapkan rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (sinking fund) tahunan;
7. menetapkan penyesuaian rancangan anggaran kebutuhan dana endapan (sinking fund);
8. menetapkan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (sinking fund);
9. menyetujui dan menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (sinking fund);
10. menyetujui laporan pengelolaan tahunan;
11. menyetujui laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
12. mengambil keputusan untuk membentuk atau
13. menunjuk Pengelola;
14. memilih dan menetapkan Pengelola;
15. mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat; dan
16. mengesahkan tata tertib hunian

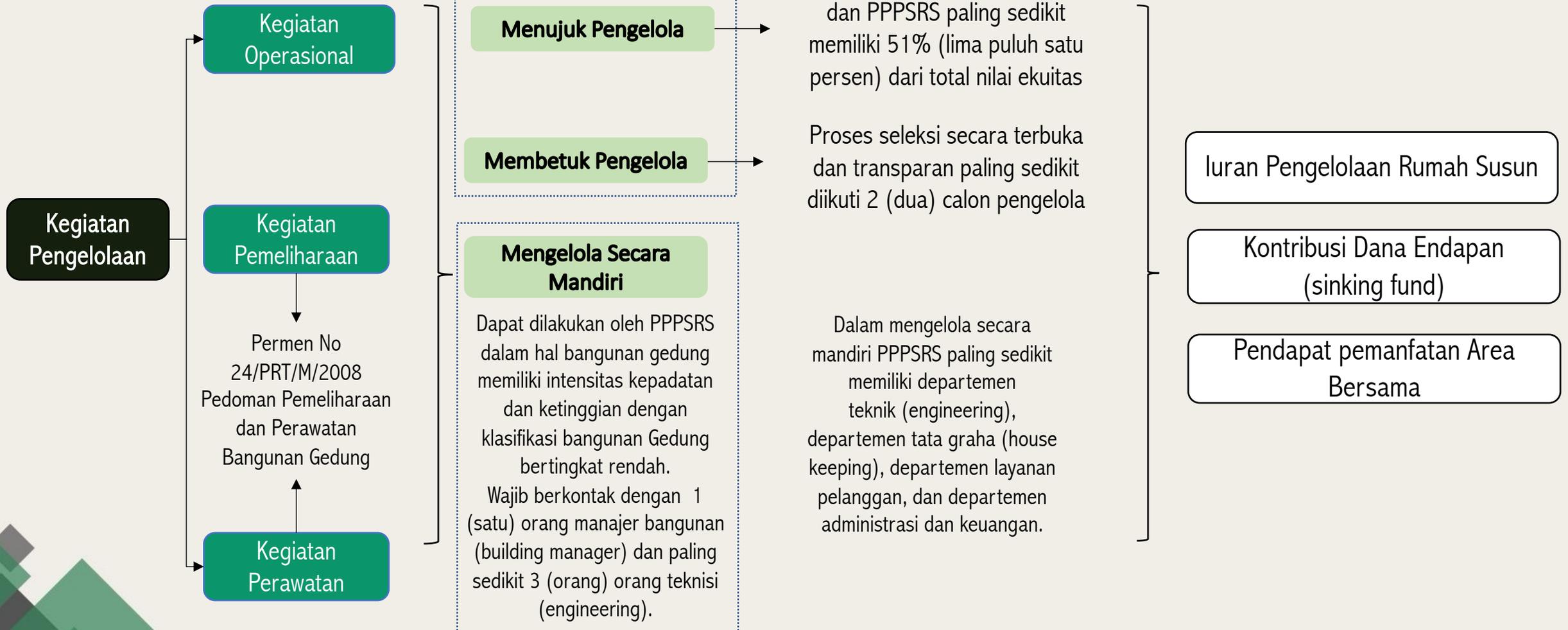
## Pengurus

1. melaksanakan keputusan yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
2. menyusun dan melaksanakan program kerja Pengurus PPPSRS yang memuat program pokok Pengurus PPPSRS selama 1 (satu) tahun yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
3. mengawasi kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh Pengelola;
4. memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
5. memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
6. memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (sinking fund) tahunan yang disusun oleh Pengelola;
7. memberikan persetujuan terhadap penyesuaian rancangan kebutuhan dana endapan (sinking fund) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (sinking fund) yang disusun oleh Pengelola;
8. memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (sinking fund) yang disusun oleh Pengelola;
9. menyusun rencana bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (sinking fund);
10. menyampaikan laporan kegiatan pengelolaan tahunan kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah;
11. menyampaikan laporan keuangan triwulan kepada Pemilik;
12. menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik kepada Anggota PPPSRS dalam musyawarah;
13. menyusun tata tertib hunian;
14. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS; dan
15. menyelenggarakan musyawarah..

Pelaku  
Pembangunan

1. menyusun dan menetapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja Pengelolaan Rumah Susun Milik pada masa transisi;
2. menetapkan iuran pengelolaan lingkungan masa transisi;
3. menyusun dan menetapkan rancangan anggaran kebutuhan dana endapan (sinking fund) selama 25 (dua puluh lima) tahun;
4. menetapkan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund) untuk pertama kali;
5. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (sinking fund);
6. menyusun dan menginformasikan kepada Pemilik laporan keuangan 6 (enam) bulanan;
7. menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan masa transisi yang telah di audit oleh akuntan publik untuk di sampaikan kepada Pemilik dan diserahkan kepada PPPSRS;
8. melakukan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunan yang sah.
9. membuat dan menegakkan tata tertib penghunan;
10. melakukan sosialisasi kepenghunan dan pembentukan PPPSRS; dan
11. memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

# PENGELOLAAN RUMAH SUSUN



Biaya Pengelolaan

- Biaya pengelolaan diperoleh dari iuran pengelolaan lingkungan.
- Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan rencana biaya pendapatan per tahun dikurang dengan rencana belanja per tahun yang di tuangkan dalam rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan.
- Rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan ditetapkan dalam musyawarah dan disusun paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum musyawarah.
- Besarnya iuran pengelolaan lingkungan dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali total biaya pengelolaan tahun yang telah ditetapkan dalam musyawarah.
- Besarnya iuran pengelolaan lingkungan ditetapkan dalam musyawarah dengan memperhatikan segi transparansi dan keadilan.
- Iuran pengelolaan lingkungan dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional.
- Iuran pengelolaan lingkungan dibayarkan kepada PPPSRS.
- Pada masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS iuran pengelolaan lingkungan dibebankan kepada Pemilik dan Pelaku Pembangunan
- Pelaku Pembangunan harus membayar iuran pengelolaan lingkungan terhadap kekurangan atas pemenuhan biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik.
- Iuran Pengelolaan lingkungan pada masa transisi dibayarkan kepada Pelaku Pembangunan.

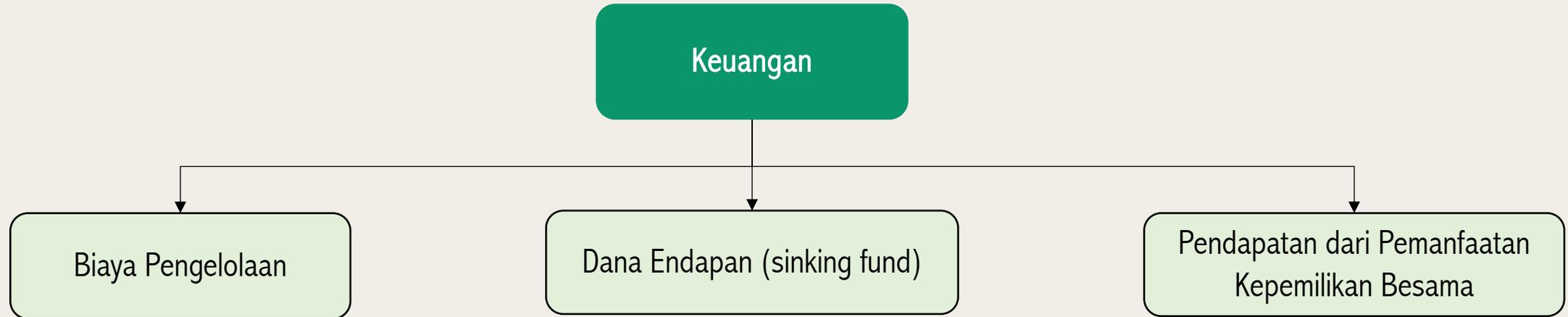
Dana Endapan (sinking fund)

- Besarnya dana endapan (sinking fund) dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk biaya perbaikan kerusakan berat dan peningkatan kualitas bangunan.
- Dana endapan (sinking fund) diperoleh dari kontribusi dana endapan (sinking fund).
- Kebutuhan dana endapan (sinking fund) dihitung berdasarkan penilaian perkiraan perhitungan biaya perbaikan dan penggantian berdasarkan usia atau masa pemanfaatan dan pemakaian dengan skala waktu indikatif yang harus dicakup minimal harus 25 (dua puluh lima) tahun.
- Kontribusi dana endapan (sinking fund) dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali dengan kebutuhan dana endapan (sinking fund) yang dibagi total usia atau masa pemanfaatan dan pemakaian perbulan yang dikali total NPP Rumah Susun.
- Untuk pertama kali perencanaan kebutuhan dana endapan (sinking fund) dan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund) dihitung oleh Pelaku Pembangunan sebagai dasar penagihan kontribusi dana endapan (sinking fund) kepada para Pemilik pada masa transisi.
- PPPSRS dalam jangka waktu setelah 5 (lima) tahun dapat mempertimbangkan untuk melakukan evaluasi kebutuhan perencanaan dana endapan (sinking fund).
- Dalam menyusun perencanaan kebutuhan dana endapan (sinking fund) menggunakan unsur profesional.
- Kontribusi dana endapan (sinking fund) dibebankan kepada Pemilik.
- Pada masa transisi Pemilik harus membayar kontribusi dana endapan (sinking fund) sebagaimana kepada Pelaku Pembangunan.
- Dalam hal telah terbentuknya PPPSRS, Pemilik harus membayar kontribusi dana endapan (sinking fund) kepada PPPSRS.

Pendapatan dari  
Pemanfaatan Kepemilikan  
Besama

- Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama antara lain berupa:
  - sewa ruangan pertemuan;
  - sewa pancang Base Transceiver Station;
  - penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
  - jaringan internet;
  - pemasangan median iklan; atau
  - bentuk pemanfaatan lainnya.
- Pendapatan yang diperoleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama dikelola secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab serta dilaporkan dalam musyawarah.
- Pendapatan yang diperoleh dari Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama dimanfaatkan untuk kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

# KEUANGAN PENGELOAAN RUMAH SUSUN



- Dalam pengelolaan keuangan harus membuka rekening bank nasional
- Dana yang diperoleh harus dibukukan dalam pembukuan yang terpisah.
- Dana yang diperoleh dari kontribusi dana endapan (sinking fund) ditempatkan pada rekening bank yang terpisah dari rekening pengelolaan.
- Dalam mengelola keuangan Pelaku Pembangunan harus membuat laporan keuangan 6 (enam) bulanan dan tahunan sesuai dengan standar akuntansi dan harus disampaikan kepada Pemilik secara berkala.
- Laporan keuangan tahunan harus diaudit oleh akuntan publik dan disampaikan oleh Pelaku Pembangunan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS.
- Dalam mengelola keuangan PPPSRS harus membuat laporan keuangan bulanan, triwulan, dan tahunan sesuai dengan standar akuntansi atau sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
  - Laporan keuangan triwulan harus disampaikan kepada Pemilik secara berkala.
- Laporan keuangan tahunan harus diaudit oleh akuntan publik yang ditunjuk oleh Pengurus PPPSRS dan disampaikan oleh Pengurus PPPSRS dalam musyawarah.

## KETENTUAN PERALIHAN

1. PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku maka penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir.
2. Kepengurusan PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap melaksanakan tugasnya sampai masa kepengurusan berakhir;
3. Pada Rumah Susun yang belum diterbitkan dan dialihkannya akta jual beli yang telah terdapat kepengurusan PPPSRS yang ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, kepengurusan PPPSRS tidak dilakukan penyesuaian menjadi kepengurusan PPPSRS bersama;
4. PPPSRS yang telah dicatatkan oleh Instansi Teknis sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini yang dibentuk pada Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian, pergantian kepengurusannya dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri ini;
5. Pemilik yang telah memiliki SHM Sarusun pada Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian, pembentukan PPPSRS dapat diselenggarakan berdasarkan Peraturan Menteri ini;



# OUR VLOG

@ilhamhermawan



## Ilham "Way" Hermawan



### ilham hermawan

@ilhamhermawan · 874 subscriber · 52 video

Selengkapnya tentang channel ini ...selengkapnya

Sesuaikan channel

Kelola video

Beranda Video Shorts Live Playlist Postingan

Terbaru Populer Terlama



SKBG SARUSUN (apa dan bagaimana)  
431 x ditonton · 1 tahun yang lalu



Pengurus dan Pengawas PPPSRs haruskah bertempat tinggal?  
424 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Dampak Perpu Cipta Kerja Terhadap Sektor Perumahan  
268 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Beli Apartemen... Luas Semi Gross...????  
488 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Mau Beli Apartemen? Pahami Dahulu 5 hal tentang Pemasaran  
244 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Dapatkah membentuk PPPSRs pada Fungsi Non Hunian (Mall, Perkantoran, Kondotel,...)  
485 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Lewat 1 tahun... Masihkah ada kewajiban Pelaku Pembangunan untuk Memfasilitasi...  
495 x ditonton · 2 tahun yang lalu



Anggaran Dasar - Anggaran Rumah Tangga PPPSRs  
587 x ditonton · 2 tahun yang lalu

# OUR SERVICES

## PELATIHAN TENTANG PPPSRS

1. Pemahaman Umum tentang Regulasi Rumah Susun.
2. Konsep Kepemilikan atas Rumah Susun.
3. Kelembagan PPPSRS dan Pembentukan PPPSRS.
4. Pengelolaan Rumah Susun.
5. Teknis Penyusunan Anggaran Dasar .
6. Teknis Penyusunan Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian.
7. Simulasi Pembentukan PPPSRS.

**TRAINING SESSION**  
**PELATIHAN PENYUSUNAN**  
**LEGAL OPINION YANG IDEAL**  
Join Online  
Cynthia Hadita, S.H., M.H.  
Akademisi Hukum Tata Negara UMSU  
bit.ly/ancolaw\_

**15 DES 13.00 WIB** **DARING - ONLINE**  
VIA ZOOM

@encolawoffice www.ancolawid info@encolawid

**WEBINAR SESSION**  
**KODE ETIK PROFESI HUKUM**  
CODE OF ETHICS  
LEGAL CONSULTANT  
Join Online  
Harmoko M. Said, SH., M.H.  
Dosen Fakultas Hukum UMT/Direktur Eksekutif PASKODE  
bit.ly/ANCOlaw

**17 MEI 13.00 WIB** **DARING - ONLINE**  
VIA ZOOM

**WEBINAR SESSION**  
**KAJIAN HUKUM DANANTARA:**  
**DINAMIKA ARAH REFORMASI TATA KELOLA BUMI & STRUKTUR EKONOMI NEGARA**  
Join Online  
Adv. Dr. Nur Anisa, S.H., M.H., C.P.C.D.  
Dosen Fakultas Hukum Universitas Borobudur  
bit.ly/ancoo\_laww

**26 APR 18.00 WIB** **DARING - ONLINE**  
VIA ZOOM



## INFORMATION CONTACT



### Let's Connect With Us!



0813-8131-0499



0812-9599-2484



[asshyifanaura.law@gmail.com](mailto:asshyifanaura.law@gmail.com)



[www.ancolaw.id](http://www.ancolaw.id)



Jl. Rawa Bola (Komplek Cibubur Indah 2) No. 141 RT. 005/RW.007  
Kelapa Dua Wetan, Ciracas,  
Jakarta Timur, DKI Jakarta, 13740

*In the dynamics of social life, legal ideals will influence and function as guiding general principles, norms of criticism (evaluation rules), and motivating factors in the administration of law (formation, discovery, and application of law) and legal behavior. (B. Arief Sidharta)*

[www.ancolaw.id](http://www.ancolaw.id)

**STRATA TITLE & REAL ESTATE  
LEGAL CONSULTANT**