



BUPATI SUMEDANG  
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI SUMEDANG

NOMOR 11 TAHUN 2021

TENTANG

TATA CARA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK  
DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUMEDANG,

- 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 untuk memberikan kepastian hukum dalam pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun serta menjamin hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam tata kelola perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, perlu dibentuk Peraturan Bupati;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Sumedang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang ...

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Sumedang.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Sumedang.
4. Perangkat Daerah kabupaten adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten.
5. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
6. 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.

7. Satuan ...

7. 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.
8. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
9. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
10. 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.
11. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut 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.
12. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
13. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
14. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
15. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
16. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan 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) 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 ...

- (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 3

- (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 4

- (1) Pendataan Pemilik atau Penghuni wajib dilakukan oleh 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) 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 5

- (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 6

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 7

- (1) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 Perangkat Daerah Kabupaten 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 kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan Kecamatan.
- (2) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya pengurus dan pengawas PPPSRS serta disampaikannya laporan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Musyawarah

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Daerah Kabupaten 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 Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (5) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.

Pasal 9

- (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 10

- (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 bertugas memimpin pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS berdasarkan tata tertib musyawarah.

Pasal 11

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 12 ...

Pasal 12

- (1) Pembentukan struktur organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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 13

- (1) Peserta musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik atau Penghuni kecuali Penghuni tidak memiliki hubungan darah.
- (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) Perangkat Daerah Kabupaten 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 14

- (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 15 ...

#### Pasal 15

- (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 16

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

#### Pasal 17

- (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 13 ayat (1) atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 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 18

- (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 19

- (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 20

- (1) Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS berhak memberikan 1 (satu) suara.
- (2) Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b dan huruf c, anggota PPPSRS 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 ...

Bagian Kedua  
Struktur Organisasi

Pasal 21

- (1) Struktur organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga oleh notaris.
- (2) Struktur organisasi PPPSRS 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 dan dapat dipilih kembali maksimal 2 kali pemilihan pengurus, kecuali pengawas.

Pasal 22

- (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 ...

- 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 23

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 24

- (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 ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 25

- (1) Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 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 ...

- 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 sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 26

- (1) Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dicatatkan kepada Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (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 Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.

BAB V  
PENGELOLAAN

Bagian  
Kesatu Umum

Pasal 27

- (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 28

- (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*);
  - e. memiliki sertifikat laik fungsi (SLF); dan
  - f. seluruh dokumen perizinan.
- (2) Penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab PPPSRS.

Bagian Kedua  
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 29

- (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.

Pasal 30

- (1) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1), terpisah dengan organisasi kepengurusan PPPSRS.
- (2) Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) merupakan hasil seleksi dari beberapa pengelola yang dilakukan secara transparan.

## BAB VI PENGENDALIAN

### Pasal 31

- (1) Bupati bertanggung jawab melaksanakan pengendalian terhadap pengelolaan rumah susun.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. peninjauan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
  - b. peninjauan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Pelaksanaan teknis pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh:
  - a. Perangkat Daerah Kabupaten yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;
  - b. Kecamatan atau Kelurahan setempat.

## BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 32

Peraturan Bupati ini mulai berlaku, PPPSRS yang sudah ada diakui keberadaannya sampai jangka waktu kepengurusannya berakhir.

## BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 33

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sumedang.

Ditetapkan di Sumedang  
pada tanggal 21 Januari 2021

BUPATI SUMEDANG,

ttd

DONY AHMAD MUNIR

Diundangkan di Sumedang  
pada tanggal 21 Januari 2021

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG,

ttd

HERMAN SURYATMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN SUMEDANG TAHUN 2021 NOMOR 11

Salinan sesuai dengan aslinya  
Prt. KEPALA BAGIAN HUKUM,



DADANG RUSTANDI, S.H.  
NIP. 198007152005011015