



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.1443, 2018

KEMENPU-PR. PPPSRS. Pencabutan.

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR 23/PRT/M/2018

TENTANG

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

REPUBLIK INDONESIA,

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

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

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
2. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam

bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
5. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
7. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
8. Pembangunan Rumah Susun Secara Bertahap adalah pembangunan Rumah Susun yang direncanakan dalam satu kesatuan sistem pembangunan pada satu bidang tanah yang dilaksanakan dalam beberapa tahap yang

berkelanjutan baik dalam pelaksanaan pembangunan fisik maupun periode waktunya.

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

#### Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:

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

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

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

BAB II  
PEMBENTUKAN PPPSRS

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 4

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

Bagian Kedua  
Persiapan Pembentukan PPPSRS

Pasal 5

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