

**BERITA DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 79

2020

SERI : E

**PERATURAN WALI KOTA BEKASI
NOMOR 79 TAHUN 2020**

TENTANG

**TATA CARA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman, harmonis dan terjangkau serta dapat berpartisipasi dalam penyelenggaraan dan pengelolaan rumah susun;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan ketertiban dan menjamin kepastian hukum dalam pengelolaan rumah susun diperlukan pengaturan mengenai pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun, hak dan kewajiban pemilik dan penghuni serta pengendaliannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
9. 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);

10. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2014 Nomor 6 Seri E);
11. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 14 Tahun 2015 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2015 Nomor 14 Seri E);
12. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 6 Seri E);
13. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Nomor 7 Tahun 2016 Seri D) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 02 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2019 Nomor 2 Seri D).

Memperhatikan : Berita acara rapat penyusunan Peraturan Wali Kota tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Nomor : 481/4445-DPKPP.Rumkim, tanggal 24 September 2020.

MEMUTUSKAN :

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Bekasi.
5. Asisten Pemerintahan adalah Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Bekasi.

6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan yang selanjutnya disingkat DPKPP adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bekasi.
8. Kantor Pertanahan/BPN adalah Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi.
9. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.
10. 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.
11. 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.
12. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penyediaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.
13. 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.
14. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
15. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
16. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
17. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
18. 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.

19. 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.
20. 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.
21. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
22. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
23. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
24. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
25. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk :

- a. mengatur pembentukan PPPSRS;
- b. menjamin terwujudnya hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam pengelolaan rumah susun; dan
- c. memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan rumah susun.

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan pembentukan PPPSRS, meliputi :

- a. pembentukan PPPSRS;
- b. susunan organisasi dan tata kerja;
- c. anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
- d. pengelolaan rumah susun; dan
- e. pengendalian.

BAB III
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK
DAN PENGURUS SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Pemilik wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan.
- (3) Fasilitasi pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (4) Sebelum berakhirnya masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus melengkapi :
 - a. dokumen persyaratan teknis rumah susun; dan
 - b. memberikan bukti kepemilikan sarusun kepada pemilik.
- (5) Dokumen persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdiri dari :
 - a. sertifikat laik fungsi (SLF) bangunan rumah susun; dan
 - b. pertelaan.
- (6) Bukti kepemilikan sebagaimana di maksud pada ayat (4) huruf b berupa SHM sarusun.
- (7) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada Pemilik.

Pasal 5

- (1) Pelaku Pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam masa transisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (7).
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikerjasamakan dengan Pengelola.
- (3) Dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), biaya pengelolaan ditanggung oleh Pelaku Pembangunan dan Pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Bagian Kedua

Persiapan Pembentukan

Pasal 6

- (1) Dalam memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Pelaku Pembangunan mempersiapkan tahapan pembentukan PPPSRS.
- (2) Tahapan pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. sosialisasi kepenghunian;

- b. pendataan pemilik; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah.

Pasal 7

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, wajib dilakukan oleh Pelaku Pembangunan termasuk pengelola melakukan dalam pembentukan PPPSRS.
- (2) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. tata tertib sementara penghunian;
 - b. tata cara pembentukan PPPSRS;
 - c. hak dan kewajiban Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik sarusun dalam pembentukan PPPSRS; dan
 - d. pengelolaan rusun yang terdiri dari pengelolaan barang bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon Pemilik.

Pasal 8

- (1) Pendataan Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sesuai dengan SHM sarusun yang dimiliki.
- (2) Pendataan Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbaharui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan.
- (3) Pendataan Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pelaku Pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah.

Pasal 9

- (1) Pelaku Pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah sebelum pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sarana untuk memberikan segala fasilitas dan bantuan yang diperlukan untuk memperlancar pembentukan PPPSRS berupa :
 - a. persiapan ruang rapat dan kelengkapannya, sekurang-kurangnya meliputi meja, kursi, papan/alat tulis, penguat suara, dan penggunaan papan/media informasi kepada Pemilik atau Penghuni;
 - b. daftar nama Pemilik atau Penghuni sarusun serta unit sarusun; dan
 - c. fasilitas atau bantuan lainnya yang diperlukan untuk memperlancar pembentukan PPPSRS.

- (3) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas Pemilik yang menghuni sarusun.
- (4) Panitia musyawarah paling sedikit terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara, dan anggota.
- (5) Panitia musyawarah yang telah terbentuk wajib disampaikan kepada Pemilik atau Penghuni.
- (6) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada Pelaku Pembangunan.

Pasal 10

- (1) Panitia musyawarah mempunyai tugas :
 - a. menyusun dan menetapkan tata tertib dan jadwal musyawarah;
 - b. mensosialisasikan jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik atau Penghuni;
 - c. melakukan konsultasi kepada DPKPP;
 - d. menyelenggarakan musyawarah;
 - e. mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik atau Penghuni; dan
 - f. melaporkan hasil musyawarah kepada DPKPP.
- (2) Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatan teknis penyelenggaran musyawarah dengan menyiapkan :
 - a. materi naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah;
 - b. rancangan keputusan-keputusan musyawarah.

Bagian Ketiga Penyelenggaraan Musyawarah

Paragraf 1 Umum

Pasal 11

- (1) Panitia musyawarah mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah.
- (2) Undangan musyawarah disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (3) Setiap undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus meminta tanda terima undangan dari Pemilik.
- (4) Undangan musyawarah dilampiri jadwal acara yang akan dibahas dalam musyawarah.
- (5) Selain lampiran jadwal acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), undangan musyawarah dapat dilampirkan konsep tata tertib penghunian dan konsep anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (6) Biaya penyelenggaraan musyawarah dibebankan kepada Pemilik atau Penghuni.

Paragraf 2
Agenda Musyawarah

Pasal 12

- (1) Panitia musyawarah menyusun agenda rapat untuk membahas dan memutuskan :
 - a. pemilihan pimpinan musyawarah;
 - b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
 - c. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus;
 - d. persetujuan atas naskah akta pendirian dan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;
 - e. pengesahan program kerja pengurus PPPSRS;
 - f. pemilihan pengurus; dan
 - g. pemilihan dewan pengurus.
- (2) Pembahasan materi musyawarah dapat dilakukan dengan pembentukan komisi dan sub komisi.

Paragraf 3
Peserta Musyawarah

Pasal 13

- (1) Peserta musyawarah adalah seluruh Pemilik atau Penghuni yang mendapat surat kuasa dari Pemilik.
- (2) Apabila Pemilik berhalangan hadir dalam musyawarah, Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakili oleh :
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua;
 - c. saudara;
 - d. anak yang telah dewasa; atau
 - e. salah satu anggota pengurus badan hukum, jika pemilik adalah badan hukum.
- (3) Peserta yang mewakili pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus membawa dokumen kependudukan yang sah atau akta pendirian untuk pemilik berbadan hukum.
- (4) Pelaku Pembangunan, wakil dari Pemerintah Daerah Kota serta organisasi/lembaga yang bergerak dalam bidang rumah susun dapat menjadi peninjau pada musyawarah sesuai undangan panitia musyawarah.

Paragraf 4
Pimpinan Musyawarah

Pasal 14

- (1) Pelaksanaan musyawarah dipimpin oleh seorang ketua yang didampingi oleh 2 (dua) anggota pimpinan.

- (2) Pimpinan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipilih dari dan oleh peserta musyawarah berdasarkan kesepakatan.

Paragraf 5
Kuorum Musyawarah

Pasal 15

- (1) Musyawarah dianggap sah apabila dihadiri oleh lebih dari setengah jumlah pemilik.
- (2) Jika batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan musyawarah ditunda paling lambat 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.
- (3) Jika waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum memenuhi kuorum, maka musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai batas waktu paling cepat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Dalam waktu masa penundaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka panitia musyawarah mengundang Pemilik dan undangan musyawarah disampaikan kepada Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan musyawarah.
- (5) Jika batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum pada penyelenggaraan musyawarah kedua maka pembukaan musyawarah ditunda paling cepat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 (dua) jam.
- (6) Jika sampai batas akhir waktu penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia membuka musyawarah dan dinyatakan sah.

Paragraf 6
Tata Tertib Musyawarah

Pasal 16

- (1) Tata tertib dan jadwal musyawarah disusun oleh panitia musyawarah dan disepakati oleh peserta musyawarah segera setelah pembukaan musyawarah.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disahkan oleh pimpinan musyawarah.
- (3) Pimpinan musyawarah menjaga agar musyawarah berjalan dengan ketentuan yang diatur dalam tata tertib dan jadwal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Peserta musyawarah wajib mentaati tata tertib dan jadwal acara musyawarah.

Paragraf 7
Pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik
dan Penghuni Satuan Rumah Susun
Pasal 17

- (1) Pengurus dipilih dari Pemilik yang hadir dalam musyawarah.
- (2) Pengawas PPPSRS dipilih dari Pemilik dan/atau Penghuni yang hadir dalam musyawarah.
- (3) Pengurus dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus bertempat tinggal di lokasi rumah susun.
- (4) Masa bakti pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) selama 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
- (5) Pengurus dan pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
- (6) Anggota pengurus dan pengawas PPPSRS yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memegang jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.
- (7) Jangka waktu kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Paragraf 8
Hak Suara

Pasal 18

- (1) Pengambilan keputusan dalam pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS hanya dapat dilakukan oleh Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), dan ditetapkan berdasarkan suara terbanyak yang disetujui lebih setengah jumlah suara yang sah.
- (2) Penghuni yang menerima surat kuasa dari Pemilik tidak memiliki hak suara.
- (3) Dalam pelaksanaan pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap Pemilik atau wakil Pemilik memberikan 1 (satu) suara meskipun Pemilik memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun.

Pasal 19

- (1) Mekanisme pengambilan keputusan acara musyawarah lainnya dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- (3) Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau tertutup.

BAB IV
SUSUNAN ORGANISASI DAN TATA KERJA
Bagian Kesatu
Keanggotaan Perhimpunan Pemilik dan Pengurus Satuan Rumah Susun
Pasal 20

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan surat kuasa dari Pemilik.
- (2) Surat kuasa dari Pemilik kepada Penghuni diberikan untuk menghadiri rapat :
 - a. penghunian;
 - b. penentuan besaran iuran untuk keamanan;
 - c. kebersihan;
 - d. sosial kemasyarakatan; atau
 - e. rapat lainnya.

Pasal 21

- (1) Setiap anggota PPPSRS berhak memberikan 1 (satu) suara dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun.
- (2) Setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun.

Bagian Kedua
Susunan Organisasi

Pasal 22

- (1) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan disahkan dalam keputusan musyawarah.
- (2) Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas pengurus dan pengawas.
- (3) Pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sekurang-kurangnya terdiri atas :
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara; dan
 - d. bidang.
- (4) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terdiri atas ketua merangkap anggota dan 2 (dua) orang anggota dari pemilik dan/atau penghuni.
- (5) Bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, sekurang-kurangnya terdiri atas :
 - a. pengelolaan;

- b. kepenghunian;
 - c. keamanan; dan
 - d. hubungan kelembagaan dan masyarakat.
- (6) Dalam hal terjadi penambahan bidang-bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diatur lebih lanjut dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Bagian Ketiga
Tugas Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik
dan Pengurus Satuan Rumah Susun
Pasal 23

- (1) Ketua pengurus bertugas :
- a. melengkapi personil kepengurusan PPPSRS paling lama 2 (dua) bulan sejak terpilihnya ketua pengurus;
 - b. menyelenggarakan pelantikan pengurus;
 - c. melaksanakan program dan kegiatan sesuai dengan keputusan musyawarah; dan
 - d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum masa baktinya berakhir.
- (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 dibidang keuangan PPPSRS.
- (4) Setiap bidang mempunyai tugas:
- a. menyusun rencana kegiatan sesuai dengan bidangnya;
 - b. melaksanakan kegiatan pembinaan sesuai dengan bidangnya;
 - c. melaksanakan pengawasan, evaluasi dan monitoring sesuai dengan bidangnya;
 - d. melaksanakan hubungan koordinasi antar bidang dan dengan lembaga lainnya sesuai dengan bidangnya; dan
 - e. melaksanakan pelaporan pelaksanaan kegiatan sesuai dengan bidangnya kepada ketua pengurus, secara berkala atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.

Pasal 24

Pengawas PPPSRS mempunyai tugas melaksanakan pengawasan dan memberikan nasihat terhadap penyelenggaraan pengurusan dan/atau pengelolaan yang dilakukan oleh pengurus dan Pengelola.

BAB V
ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGURUS SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 25

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian yang disertai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disahkan oleh Notaris dan Pejabat yang berwenang.
- (2) Akta pendirian yang disertai anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat tentang pokok-pokok pernyataan pendirian PPPSRS dan ketentuan dasar organisasi PPPSRS yang sekurang- kurangnya memuat :
 - a. mukadimah;
 - b. ketentuan umum;
 - c. nama, tempat kedudukan dan waktu pendirian;
 - d. asas, maksud dan tujuan, serta tugas pokok;
 - e. status sebagai badan hukum;
 - f. keanggotaan;
 - g. kedaulatan dan hak suara;
 - h. hak dan kewajiban anggota;
 - i. susunan organisasi, persyaratan, hak dan kewajiban pengurus;
 - j. penunjukan, tugas, hak dan wewenang Pengelola;
 - k. musyawarah dan rapat-rapat;
 - l. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - m. keuangan;
 - n. perubahan anggaran dasar;
 - o. pembubaran PPPSRS; dan
 - p. peraturan peralihan.
- (3) Anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat tentang penjabaran ketentuan akta pendirian dan/atau anggaran dasar.

Pasal 26

- (1) Pengurusan pengesahan akta pendirian yang disertai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga ke Notaris dilakukan paling lambat 1 (satu) bulan setelah pelantikan pengurus.
- (2) Pengurusan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan oleh seorang anggota atau lebih yang mewakili dan/atau bertindak dengan surat kuasa dari ketua pengurus PPPSRS.

Pasal 27

- (1) Pencatatan sebagai badan hukum dilakukan oleh Notaris paling lambat 1 (satu) bulan setelah selesainya pengesahan akta pendirian disertai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

- (2) Setelah PPPSRS mendapat pengesahan dari Notaris, pengurus wajib mencatatkan kepada Wali Kota melalui DPKPP disertai akta pendirian dan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Pasal 28

- (1) Setelah dilantik pengurus menyusun tata tertib dan aturan lain yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian melalui musyawarah anggota PPPSRS.
- (2) Tata tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak dan kewajiban serta larangan penghunian.

BAB VI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Penyerahan Pengelolaan

Pasal 29

- (1) Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada pengurus PPPSRS dihadapan Notaris paling lama 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya PPPSRS.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama; dan
 - b. dokumen teknis, yaitu :
 1. pertelaan;
 2. data teknis pembangunan rumah susun;
 3. gambar terbangun; dan
 4. salinan atau *copy* dokumen perizinan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sebelum penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Pembangunan wajib menyerahkan hasil audit keuangan pengelolaan rumah susun sebelum dibentuk PPPSRS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan kepada pengurus PPPSRS.
- (4) Setelah PPPSRS menerima penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS wajib :
 - a. mengurus kepentingan pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - b. melakukan penyimpanan dan pemeliharaan dokumen teknis; dan
 - c. melakukan pemanfaatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (5) Setiap pemanfaatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, wajib mendapatkan izin dari PPPSRS.

Bagian Kedua
Pengelola
Paragraf 1
Umum
Pasal 30

- (1) PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola.
- (2) Pembentukan atau penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuk PPPSRS, yang diputuskan berdasarkan rapat pengurus.
- (3) Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh Pengelola yang berbadan hukum.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 31

- (1) Izin usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) merupakan izin usaha penyedia jasa di bidang pengelolaan bangunan gedung.
- (2) Penyedia jasa di bidang pengelolaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus berbadan hukum yang dapat melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 32

- (1) Pengelola dalam menjalankan kewajibannya dapat bekerjasama dengan orang perseorangan atau badan hukum.
- (2) Orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan tenaga ahli dan/atau tenaga terampil yang memiliki kompetensi keahlian dan/atau kompetensi keterampilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Pengelola Yang Dibentuk Oleh Pengurus PPPSRS

Pasal 33

- (1) Pengelola yang dibentuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) mempunyai atau dapat diserahi tugas mengurus pengelolaan rumah susun yang bersifat khusus yang dipisahkan dari pengurus.
- (2) Tugas mengurus pengelolaan rumah susun yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun.
- (3) Pengelola harus dilengkapi dengan:
 - a. unit organisasi;
 - b. personil; dan
 - b. peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

- (4) Unit organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, sekurang-kurangnya terdiri dari manajer, sekretaris/administrasi, bendahara/pembukuan, dan bagian pelaksana teknis.
- (5) Personil Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat diseleksi dari anggota dan/atau bukan anggota PPPSRS dan memiliki profesionalisme dalam bekerja.

Paragraf 3
Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS

Pasal 34

- (1) Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), harus dilakukan dengan proses pelelangan secara terbuka dan transparan serta dapat diikuti oleh badan hukum penyedia jasa pengelolaan bangunan gedung.
- (2) Kriteria Pengelola yang ditunjuk PPPSRS sekurang-kurangnya mempunyai :
 - a. tenaga ahli dan sumber daya manusia lainnya sesuai kebutuhan;
 - b. pengalaman dibidang pengelolaan bangunan gedung bertingkat; dan
 - c. kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik dan dibuktikan dengan surat pernyataan atau surat keterangan dari lembaga/pejabat yang berwenang.

Paragraf 4
Perjanjian Kerjasama

Pasal 35

- (1) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 dan Pasal 34 dalam melaksanakan tugasnya harus berdasarkan perjanjian kerjasama pengelolaan dengan pengurus dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mengutamakan dan/atau tidak boleh merugikan kepentingan bersama pemilik dan/atau penghuni.

Pasal 36

Dalam melaksanakan pengelolaan rumah susun Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 dan Pasal 34 berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan sesuai dengan kerjasama.

Pasal 37

Dalam melaksanakan pengelolaan rumah susun, Pengelola wajib:

- a. melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan serta penggunaan dan pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya; dan

- c. melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh pengurus sesuai dengan perjanjian kerjasama.

Paragraf 5

Pertanggungjawaban Dan Pelaporan

Pasal 38

- (1) Dalam melaksanakan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, Pengelola bertanggung jawab kepada pengurus dan wajib membuat laporan pengelolaan kepada pengurus secara berkala sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan disertai dengan permasalahan dan usulan penyelesaiannya.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi hasil kerja, keuangan, dan kondisi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Laporan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib dilaporkan oleh pengurus dalam rapat umum tahunan anggota PPPSRS.

BAB VII

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 39

- (1) Wali Kota bertanggung jawab melaksanakan pengendalian terhadap pengelolaan rumah susun.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui :
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Pelaksanaan Teknis pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala DPKPP.

Pasal 40

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf a dan huruf b, dilakukan melalui kegiatan :
 - a. pemantauan;
 - b. evaluasi; dan
 - c. koreksi.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap kegiatan pembentukan PPPSRS dan proses serah terima pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian pembentukan PPPSRS dan laporan hasil pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- (4) Koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kegiatan memberikan rekomendasi hasil evaluasi atas proses pembentukan PPPSRS dan laporan hasil pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 41

PPPSRS yang sudah ada sebelum diundangkannya Peraturan Wali Kota ini, tetap menjalankan tugasnya dan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun harus menyesuaikan dengan Peraturan Wali Kota ini.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Bekasi.

Ditetapkan di Bekasi,
pada tanggal 16 Nopember 2020

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 16 Nopember 2020

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RENY HENDRAWATI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2020 NOMOR 79 SERI E