

BERITA DAERAH KOTA BOGOR



SALINAN

Nomor 65 Tahun 2018 Seri E Nomor 46

**PERATURAN WALI KOTA BOGOR
NOMOR 65 TAHUN 2018**

TENTANG

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

Diundangkan dalam Berita Daerah Kota Bogor

Nomor 46 Tahun 2018

Seri E

Tanggal 27 Agustus 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA BOGOR,

Ttd.

**ADE SARIP HIDAYAT
Pembina Utama Madya
NIP. 19600910 198003 1 003**

Wali Kota Bogor
Provinsi Jawa Barat

**PERATURAN WALI KOTA BOGOR
NOMOR 65 TAHUN 2018**

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BOGOR,

Menimbang : bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 15 Tahun 2006 tentang Rumah Susun perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Pengesahan 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. 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);
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
4. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 15 Tahun 2006 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Bogor Tahun 2006 Nomor 6 Seri E);
5. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bogor (Lembaran Daerah Kota Bogor Tahun 2016 Nomor 1 Seri D);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PENGESAHAN 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 Bogor.

2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan di Daerah.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bogor.
4. Perangkat daerah adalah perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Daerah Kota.
5. Dinas adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas pada perangkat daerah yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.
7. 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.
8. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
9. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
10. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
11. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat 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. 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.

13. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan Sarusun.
14. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
15. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun.
16. 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.

BAB II PEMBENTUKAN

Pasal 2

Setiap rumah susun wajib memiliki PPPSRS.

Pasal 3

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta badan hukum yang disahkan oleh Wali Kota.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum.
- (3) PPPSRS dibentuk untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

BAB III PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu Pengelolaan

Pasal 4

- (1) PPPSRS melakukan pengelolaan rumah susun.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. kegiatan operasional;
 - b. pemeliharaan; dan
 - c. perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Dalam pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPPSRS dapat menunjuk pengelola.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) harus berbadan hukum yang dibuat di hadapan/oleh notaris.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai Izin Usaha dari Wali Kota.

Pasal 6

Rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dapat dikelola dan disubsidi oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 7

Dalam mengelola rumah susun komersil sewa berupa kondominium hotel (kondotel), pelaku pembangunan dapat mengelola sendiri atau menunjuk badan pengelola yang berbadan hukum.

Pasal 8

- (1) Pengelola dalam menjalankan pengelolaan rumah susun menerima biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari:
 - a. iuran pemilik dan/atau penghuni; dan
 - b. biaya pelayanan.
- (3) Penghitungan besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Iuran pemilik dan/atau penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni berdasarkan NPP.
- (5) Biaya pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan biaya pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur oleh PPPSRS.

Pasal 9

Setiap akhir tahun pengelola membuat laporan pertanggungjawaban atas pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS.

Bagian Kedua Kegiatan Operasional

Pasal 10

- (1) Kegiatan operasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, paling sedikit meliputi:
 - a. sosialisasi pemanfaatan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - b. pengoperasian peralatan utilitas, mekanikal elektrik, elektronik, dan perlengkapan bangunan di dalam dan di luar bangunan gedung;
 - c. pengoperasian jalan, drainase, sanitasi, parkir, dan penerangan terhadap tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama;
 - d. penyelenggaraan keamanan dan kebersihan;
 - e. pengamatan, penjagaan, dan pengoperasian pintu masuk, serta keluar lingkungan rumah susun;
 - f. penagihan dan administrasi biaya pengelolaan Sarusun sewa pada rumah susun umum atau rumah susun khusus;
 - g. pengelolaan dan administrasi biaya pengelolaan rumah susun dan penghuni Sarusun secara tertib, efektif, efisien, transparan, dan bertanggung jawab; dan
 - h. pengorganisasian penghuni Sarusun.
- (2) Pelaksanaan kegiatan operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun; dan
 - b. sesuai dengan kebutuhan.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 11

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b meliputi jenis pekerjaan:
 - a. kebersihan;
 - b. kerapian;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan;
 - f. penggantian; dan/atau
 - g. kegiatan sejenis lainnya terhadap komponen, bahan, atau perlengkapan bangunan gedung.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rutin dan berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Bagian Keempat Perawatan

Pasal 12

- (1) Perawatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c meliputi perbaikan dan/atau penggantian:
 - a. bagian bangunan, komponen, dan bahan bangunan; serta
 - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU).
- (2) Perawatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen:
 - a. rencana teknis perawatan bangunan; dan
 - b. pelaksanaan konstruksi.

- (3) Kerusakan bangunan yang memerlukan perawatan berupa perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digolongkan atas tingkatan kerusakan:
 - a. ringan;
 - b. sedang; atau
 - c. berat.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. secara rutin;
 - b. secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun; dan
 - c. sesuai kebutuhan.

Bagian Kelima Pengelolaan Masa Transisi

Pasal 13

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun umum komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap Sarusun.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun dalam masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
TATA CARA PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN
DAN PENDAFTARAN

Pasal 14

- (1) Permohonan pengesahan akta pendirian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) disampaikan kepada Wali Kota setelah PPPSRS terbentuk.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wali Kota.
- (3) Permohonan yang telah didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (4) Syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. surat permohonan; dan
 - b. akta pendirian yang berbadan hukum dan dilampiri dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART);
 - c. dokumen pendukung meliputi:
 1. notulensi rapat persiapan maupun rapat-rapat lainnya;
 2. Berita Acara Pemilihan Pengurus dan Berita Acara Musyawarah Besar Pemilik/Penghuni Rumah Susun;
 3. AD/ART yang tertuang dalam akta badan hukum;
 4. dokumen lain yang dibutuhkan.
- (5) Untuk melaksanakan proses pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wali Kota dapat membentuk Tim Verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota terdiri dari unsur wilayah, Bagian Hukum, Bagian Administrasi Pemerintahan, dan Dinas.

Pasal 15

- (1) Permohonan pengesahan PPPSRS ditujukan kepada Wali Kota melalui Dinas.

- (2) Syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. surat permohonan; dan
 - b. akta pendirian yang telah disahkan dan dilampiri dengan AD/ART;
 - c. dokumen pendukung meliputi:
 1. notulensi rapat persiapan maupun rapat-rapat lainnya;
 2. Berita Acara Pemilihan Pengurus dan Berita Acara Musyawarah Besar Pemilik/Penghuni Rumah Susun;
 3. AD/ART;
 4. dokumen lain yang dibutuhkan.

BAB V PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah Kota melakukan pembinaan terhadap PPPSRS.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pembentukan PPPSRS;
 - b. pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan yang dilakukan secara berkala; dan
 - c. penyelesaian permasalahan PPPSRS.
- (3) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui:
 - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
 - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (4) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikoordinasikan oleh Dinas.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bogor
pada tanggal 27 Agustus 2018

WALI KOTA BOGOR,
Ttd.
BIMA ARYA

Diundangkan di Bogor
pada tanggal 27 Agustus 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA BOGOR,
Ttd.
ADE SARIP HIDAYAT
BERITA DAERAH KOTA BOGOR
TAHUN 2018 NOMOR 46 SERI E

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
DAN HAK ASASI MANUSIA,

Ttd.

N. HASBHY MUNNAWAR, S.H, M.Si.
NIP. 19720918199911001

