



# Pembentukan dan Pengelolaan PPPSRS

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman  
Provinsi DKI Jakarta



Instagram  
@dinasperumahan.jakarta

## JUMLAH PERHIMPUNAN BERBADAN HUKUM DI DKI JAKARTA BERJUMLAH 181

Jakarta Pusat	Jakarta Utara	Jakarta Selatan	Jakarta Timur	Jakarta Barat
47 PPRS/ PPPSRS	23 PPRS/ PPPSRS	75 PPRS/ PPPSRS	12 PPRS/ PPPSRS	24 PPRS/ PPPSRS

## JUMLAH PPPSRS YANG TELAH MENYESUAIKAN DENGAN PERGUB 132/2018 BERIKUT PERUBAHANNYA BERJUMLAH 119

Jakarta Pusat	Jakarta Utara	Jakarta Selatan	Jakarta Timur	Jakarta Barat
24 PPPSRS	10 PPPSRS	59 PPPSRS	8 PPPSRS	18 PPPSRS





# BAGAN PROSES PEMBENTUKAN PPPSRS

Pelaku Pembangunan  
Melaksanakan Sosialisasi  
Kepenghunan



Pelaku Pembangunan  
Memfasilitasi Pelaksanaan  
Rapat Pembentukan  
Panmus



Panitia Musyawarah  
Melaksanakan Tugas  
dalam Persiapan  
RUA



1. Melakukan Pemutakhiran Data Pemilik Dan Penghuni
2. Melakukan Penjaringan Dan Verifikasi Calon Paket Pengurus Dan Pengawas
3. Menyusun Rancangan Tata Tertib RUA, Struktur Organisasi PPPSRS, AD/ART PPPSRS, Tata Tertib Kepenghunan ( House Rule), Program Kerja Pengurus, Draft Fakta Integritas Pengurus Dan Pengawas
4. Melakukan Konsultasi Kepada Dinas / Sudin PRKP
5. Menyiapkan Jadwal RUA Dan Menerbitkan Serta Menyampaikan Undangan Musyawarah/RUA
6. Menyelenggarakan Musyawarah/RUA
7. Menyusun Rislah Dan Hasil Keputusan RUA
8. Mempertanggungjawabkan Hasil RUA Kepada Pemilik Dan
9. Melaporkan Secara Tertulis Hasil Musyawarah Kepada Dinas / Sudin PRKP Dgn Tembusan Kepada Walikota.



- Pelaksanaan RUA dengan Agenda :
1. Pemilihan Pimpinan Musyawarah
  2. Pengesahan Tata Tertib Dan Jadwal Musyawarah.
  3. Pembentukan Struktur Organisasi Dan Uraian Tugas Pengurus Dan Pengawas
  4. Pengesahan AD dan ART
  5. Pengesahan Tata Tertib Penghunan
  6. Pemilihan Pengurus Dan Pengawas PPPSRS
  7. Pengesahan Program Kerja Pengurus Untuk 1 Thn Kedepan
  8. Penanda Tanganan Pakta Integritas Pengurus Dan Pengawas Terpilih



- Hal Penting dalam Musyawarah (RUALB):
1. Hak Suara Menggunakan Satu Nama Satu Suara (One Name One Vote)
  2. Bukti Kepemilikan sebagai dasar perorangan /Badan Hukum memiliki hak suara untuk memilih dan dipilih yaitu : SHM Sarusun, Akta Jual Beli (AJB) dan PPJB disertai Kuitansi Pembayaran
  3. Pemilik yang berdomisili dilokasi rusun mempunyai hak untuk dipilih sebagai Pengurus/Pengawas PPPSRS.
  4. Pemilik perseorangan dapat memberikan Surat Kuasa untuk hadir dalam RUA terbatas hanya anggota keluarga.
  5. Pemilik Badan Hukum dapat memberikan Surat Kuasa untuk hadir dalam RUA kepada karyawan tetap yang dibuktikan dengan SK Pengangkatan Karyawan tersebut
  6. Peserta RUA yang hadir harus membawa bukti kepemilikan dan mendatangi daftar hadir sebagai dasar kepemilikan suara dalam voting

Ketua dan Sekretaris  
Pengurus PPPSRS terpilih  
mengajukan Permohonan  
Pencatatan dan Pengesahan  
terhadap Akta Pendirian,  
AD/ART



DPRKP melakukan  
Verifikasi lampiran  
Dokumen Permohonan



DPRKP Menerbitkan Surat  
Keputusan :  
1. Pendirian/Penyesuaian AD/ART  
2. Pengurus dan Pengawas PPPSRS



## PENGATURAN PENGELOLAAN SESUAI DENGAN AD/ART

- ▶ Melakukan Rapat Umum, antara lain: Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (sinking fund) yang dihitung oleh pengurus Perhimpunan, Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan; mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (sinking fund) dan pendapatan yang diperoleh dan pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan
- ▶ Menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah Susun
- ▶ Menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudi oleh akuntan publik kepada anggota. Laporan keuangan sekurang-kurangnya berisi neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.



# JUMLAH PENGADUAN TERKAIT APARTEMEN

Tahun	Jumlah Surat Masuk dan Rapat	Jumlah Lokasi Rumah Susun
2022	45 pengaduan/pembahasan	21 Lokasi
2023	134 pengaduan/pembahasan	24 Lokasi
2024	16 pengaduan/pembahasan	5 Lokasi

Secara garis besar, pengaduan-pengaduan tersebut dikelompokkan sebagai berikut:

1. Isu PPPSRS tidak transparan dalam pengelolaan keuangan dan fasilitas
2. Isu kenaikan harga IPL dan penerapan sanksi/denda lainnya
3. Isu fasilitasi pembentukan PPPSRS
4. Isu lainnya (hak atas tanah, perubahan desain, persyaratan PPPSRS, dan sebagainya)



# KENDALA DALAM PENGELOLAAN RUSUN / APARTEMEN

## PEMBENTUKAN PPPSRS DAN PENYESUAIAN AD/ART

- Kurangnya partisipasi para Pemilik
- Minimnya Pemilik yang ber-KTP dan Berdomisili di Rusun
- Menolak sistem pemilihan *one name one vote*
- Pelaku Pembangunan enggan melakukan serah terima Pengelolaan
- Perizinan (PBG, SLF, Pertelaan) diabaikan oleh Pelaku Pembangunan sehingga menghambat serah terima Pengelolaan
- Adanya rasa ketidakpercayaan diantara para stakeholder rumah susun
- Masih banyak Pemilik yang hanya memiliki PPJB bawah tangan
- Pelaku Pembangunan tidak bersedia memfasilitasi Pembentukan P3SRS
- Adanya dualisme kepengurusan yang menghambat pembentukan P3SRS sesuai aturan
- Banyaknya pihak yang berkepentingan yang selalu menghambat dilakukannya implementasi

## PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Tidak ada kepatuhan untuk menerapkan Pergub 132/2018 baik oleh P3SRS maupun Pelaku Pembangunan

Pengelola bekerja di luar standar pengelolaan (tidak ada transparansi keuangan tiap tahun)

Pengertian /definisi serah terima rusun sejak kapan?

Kewajiban Pelaku Pembangunan membayar IPL atas unit yang belum terjual sejak kapan?



# PENYELESAIAN PERMASALAHAN RUMAH SUSUN PASAL 102 A PERGUB 133/2019

- ▶ Dilakukan mediasi oleh Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun yang dibentuk Walikota di tiap wilayah kota administrasi dengan Ketua Tim adalah Kasudin PRKP wilayah setempat
- ▶ Waktu penyelesaian masalah melalui mediasi maksimal 30 (tiga puluh) hari kalender
- ▶ Apabila tidak tercapai perdamaian, maka Para Pihak menempuh upaya hukum yang ada (pengadilan, kepolisian, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta).



## KEWENANGAN PEMERINTAH DKI JAKARTA

- ❑ Pemda melakukan pembinaan dan pengendalian terhadap pengelolaan Rusun (Pasal 101 Pergub 132/2018)
- ❑ Bentuk bimtek yang dilaksanakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman berupa:
  - Sosialisasi peraturan perundang-undangan.
  - Memberikan pedoman standar pelaksanaan PPPSRS.
  - Melakukan bimbingan dan konsultasi kepada pengurus PPPSRS.
- ❑ Pengendalian berupa:
  - Memberikan teguran dan peringatan (Walikota setempat).
  - Memberikan sanksi administratif (Walikota setempat).
  - Pencabutan surat pencatatan dan pengesahan PPPSRS (Gubernur atau Kepala Dinas PRKP).
  - Pencabutan izin usaha, izin operasional Pelaku Pembangunan (Dinas PM&PTSP).





# TAHAPAN PENERAPAN SANKSI ADMINISTRATIF

Teguran (Pasal 102) diberikan bila :

- ❑ Pelaku Pembangunan tidak melakukan kewajiban, antara lain mengelola Rusun dalam masa transisi, memfasilitasi pembentukan PPPSRS sampai masa transisi berakhir, atau melakukan tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- ❑ Pengurus PPPSRS dan atau Pengawas PPPSRS melakukan tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- ❑ Pengelola melakukan tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.



# USULAN DAN SARAN DALAM PENGELOLAAN

## PEMROV DKI

- Dibentuk Dewan Rusun yang membantu penyelesaian permasalahan Rusun
- Data perizinan (IMB, SLF, Pertelaan, Parkir dll) yang terintegrasi dengan Dinas Perumahan
- Sanksi Tegas terhadap Developer /Pengurus P3SRS yang mengabaikan Pengurusan Perizinan (Apartemen dihuni  $\neq$  SLF).
- Melakukan sosialisasi kolaboratif yg tidak hanya terkait pengelolaan tetapi juga perizinan rumah susun

## PEMERINTAH PUSAT

- Dibentuknya Badan Sertifikasi bagi Pengelola Badan Hukum maupun perorangan
- Ditetapkannya sanksi pencabutan sertifikasi Pengelola bagi yang melanggar
- Dibuatkannya sanksi Blacklist kepada Developer Apartemen oleh Dewan Rusun
- Membuat iklan layanan masyarakat terkait hal-hal yang harus diperhatikan sebelum membeli Rusun.
- Sertifikasi Badan Pengelola/ Manager Pengelola (baik badan hukum maupun perorangan)
- Standarisasi isi PPJB
- Pengaturan tentang pedoman perhitungan biaya IPL





# Terima Kasih



Instagram  
@dinasperumahan.jakarta