

DAFTAR PERIKSA MANDIRI

AKUNTABILITAS P3SRS

Cek Mandiri untuk Pemilik Apartemen/Rumah Susun

Dokumen ini adalah alat praktis bagi Anda, untuk memverifikasi tingkat akuntabilitas dari P3SRS di lingkungan Anda, terhadap standar pengelolaan yang diatur oleh Pemerintah (PP 13/2021 & PermenPUPR 14/2021).

Petunjuk pengisian :

Beri tanda centang (✓) pada kolom YA atau TIDAK sesuai kondisi aktual P3SRS Anda.

YA = Anda melihat dan tahu, bukan hanya mendengar dari pernyataan orang lain, maka ini bisa terpenuhi. Serta terdokumentasi (sesuai standar).

TIDAK = Tidak terpenuhi / informasinya tertutup.

PERINGATAN: Satu saja jawaban “**TIDAK**”, akan memicu lampu merah (**indikasi potensi tidak akuntabel**).

1. Akuntabilitas Keuangan (6 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Semua transaksi tercatat & diaudit? Pembukuan sesuai standar akuntansi Indonesia dan berbahasa Indonesia? (PSAK = <i>Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan</i> dan Bahasa Indonesia)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	UU No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara Pasal 26 ayat (1): <i>"Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam laporan resmi lembaga di Indonesia."</i> P3SRS adalah lembaga/organisasi resmi, sehingga laporan resminya = wajib dalam Bahasa Indonesia.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Rekening terpisah, antara rekening operasional dan Cadangan (SF/Sinking Fund)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Bukti transaksi/transfer tersedia, bila diminta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	RKAT (Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan) disahkan melalui RUA?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Audit rutin dilakukan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Subtotal YA: _____ dari 6

2. Akuntabilitas Operasional Gedung (6 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Apakah ada SOP Maintenance?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Vendor dipilih sesuai prosedur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Dilakukan evaluasi kinerja vendor, secara rutin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Pengurus bertanggung jawab atas dokumen-dokumen kontrak? Ada Arsip dan Dokumentasinya.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Memiliki daftar aset/inventaris yang benar dan sesuai?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Memiliki Asuransi gedung yang masih aktif?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Subtotal YA: _____ dari 6

3. Kepatuhan Hukum (6 poin)

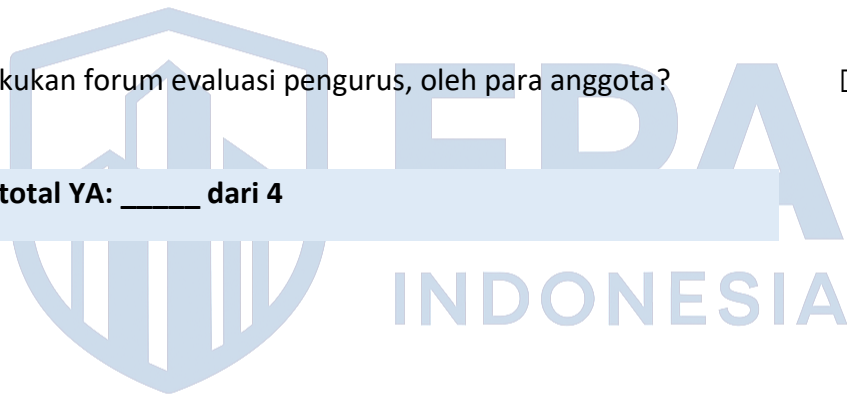
No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Kegiatan berjalan sesuai AD/ART?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Kegiatan RUA/RLUA mengikuti aturan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Pemilihan pengurus sesuai prosedur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Syarat pengawas dan pengurus sesuai undang-undang?		
	<i>Pergub DKI Nomor 132 Tahun 2018; Pasal 45 (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;</i>		
4.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Kebijakan mengikuti regulasi?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Kontrak sesuai perundangan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Subtotal YA: _____ dari 6			

4. Pengambilan Keputusan (4 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Keputusan berbasis rapat resmi?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Pengurus bertanggung jawab atas kebijakan biaya/iuran, yang nantinya dibayar warga?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Perubahan tarif berbasis perhitungan, serta tersedia data dan penjelasan biayanya?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Keputusan besar selalu diputuskan dan dipertanggungjawabkan pada RUA?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Subtotal YA: _____ dari 4			

5. Administrasi Organisasi (4 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Pengurus bekerja sesuai tugas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Dokumen tersimpan rapi dan dapat diakses semua pemilik?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Masa jabatan semua komponen organisasi jelas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Dilakukan forum evaluasi pengurus, oleh para anggota?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Subtotal YA: _____ dari 4			



6. Layanan kepada Penghuni (4 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Keluhan ditanggapi, dijawab dan ditindaklanjuti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	SLA layanan tersedia? <i>Service Level Agreement (Perjanjian Tingkat Layanan)</i> <i>Walaupun tidak disebut eksplisit dalam PermenPUPR 14/2021, konsepnya wajib dipakai oleh P3SRS karena:</i> <i>a. P3SRS mengontrak vendor (security, cleaning service, lift, pest control, water treatment, parkir, dan lainnya).</i> <i>b. Agar kinerja vendor bisa diukur secara transparan dan akuntabel.</i> <i>c. Agar ada dasar evaluasi dan pembayaran.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Pengurus bertanggung jawab terhadap keselamatan warga dan vendor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Pengurus selalu menjawab pertanyaan resmi?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Subtotal YA: ____ dari 4			

7. Penggunaan Dana (4 poin)

No.	PERTANYAAN	YA (✓)	TIDAK (✓)
1.	Penggunaan Dana sesuai dan mengikuti RKAT yang sudah disetujui ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Pengeluaran di luar RKAT yang sudah disepakati, ada persetujuan anggotanya?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Sinking fund digunakan sesuai tujuan, dan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Apakah ada nilai rupiah, cadangan keuangan minimum (SF / Sinking Fund), yang ditetapkan dan selalu dijaga secara konsisten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Subtotal YA: _____ dari 4




SCORING HASIL EVALUASI

PERHITUNGAN AKHIR

Kategori	Jumlah Poin	Subtotal YA
TOTAL POIN KEPATUHAN	34	_____

Total YA: _____ / 34 poin = Persentase Pencapaian Akuntabilitas : _____ %

INTERPRETASI HASIL

Jumlah YA	Kategori	Penjelasan Risiko Akuntabilitas
29–34	 BAIK	Akuntabilitas pengelolaan terpenuhi dengan baik dan sesuai regulasi. Resiko rendah.
23–28	 WASPADA	Terdapat kelemahan signifikan, memerlukan pengawasan anggota dan perbaikan mendesak. Resiko sedang.
<23	 KRITIS	Tingkat resiko akuntabilitas tinggi, perlu tindakan tegas, audit independen, dan keterlibatan Pemerintah Daerah. RESIKO TINGGI !.

REKOMENDASI TINDAK LANJUT

Jumlah TIDAK	Tindakan yang Disarankan
1 – 5	Minta klarifikasi dan perbaikan tertulis dari pengurus.
6 – 10	Ajukan permintaan audit internal, dan bahas secara serius dalam RUA khusus.
> 10	Pertimbangkan untuk mengajukan audit eksternal independen dan libatkan Instansi yang Berwenang (Pemda).

PERINGATAN DAN TINDAK LANJUTNYA

PERINGATAN PENTING: Setiap jawaban **TIDAK** adalah lampu merah yang memerlukan klarifikasi dan perbaikan. **Pengurus (Badan Pengurus) wajib** menjalankan prinsip akuntabilitas melalui **Laporan Pertanggungjawaban Keuangan (LPK)** yang diumumkan terbuka. Harap dimengerti bahwa, perputaran dan pengelolaan uang iuran di sebuah apartemen, bukanlah jumlah uang yang sedikit nominalnya (**Milyaran rupiah per bulan**).

TINDAK LANJUT YANG HARUS DILAKUKAN:

1. Diskusikan temuan ini dalam forum pemilik/penghuni yang sah.
2. Ajukan permintaan klarifikasi tertulis kepada pengurus P3SRS terkait poin-poin yang dijawab **TIDAK**.
3. Simpan salinan checklist ini sebagai dokumen bukti dan bagian dari dokumentasi hak kepemilikan Anda.

INFORMASI PENDUKUNG Dasar Hukum Utama P3SRS:

1. PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
2. PermenPUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang P3SRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun).
3. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.