

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**



**LAMPIRAN A
ANGGARAN DASAR (AD)**

ANGGARAN DASAR (AD)

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE

MUKADDIMAH

Atas rahmat Allah S.W.T., Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah membuat Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksanaannya, Pemerintah RI juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 *tentang Rumah Susun yang berlaku untuk Rumah Susun Hunian, bukan Hunian maupun Rumah Susun* untuk penggunaan campuran, Peraturan Menteri nomor 23 / PRT / M / 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertical yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh Pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan pengelolaan hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu Pemilik dan Penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib kepenghunan.

Undang-undang memberi kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sebagai badan hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama Perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan Rumah Susun.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun diperoleh dari pemungutan iuran pengelolaan dari Anggota Perhimpunan.

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang diberikan status sebagai badan hukum oleh Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun, dengan suatu aturan dasar, yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan Rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah **Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Salemba Residence**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Ketentuan Umum

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah **Susun Apartemen Salemba Residence** yang dimaksud dengan :

1. **Rumah Susun Apartemen Salemba Residence**, adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di :

Jalan : Salemba Tengah II No.10

Kelurahan : Paseban

Kecamatan : Senen

Kota Administrasi : Jakarta Pusat

Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. **Penyelenggaraan Rumah Susun** adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab.
3. **Satuan Rumah Susun** yang selanjutnya disebut **Sarusun Apartemen Salemba Residence** adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh Pemilik dan/atau Penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai saran penghubung ke jalan umum.
4. **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence** yang selanjutnya disebut **Perhimpunan** adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
5. **Nilai Perbandingan Proporsional** yang selanjutnya disebut **NPP** adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun **Apartemen Salemba Residence** terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya, yang ditetapkan dalam Akta Pertelaan yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
6. **Pelaku Pembangunan Rumah Susun**, yang selanjutnya disebut **Pelaku Pembangunan** adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun. Dalam hal ini adalah **PT. Adhi Persada Properti** suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang berdomisili di Jakarta.

7. **Bagian Bersama** adalah bagian dari Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susunnya sesuai dengan yang tercantum dalam akta uraian teknis pertelepon yang telah disahkan Gubernur.
8. **Benda Bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** tetapi terletak di atas tanah bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan-satuan Rumah Susunnya, dan secara keseluruhannya membentuk bangunan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** sebagaimana tercantum dalam akta pemisahan yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari pertelepon yang telah disahkan Gubernur.
9. **Tanah Bersama** adalah berupa sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** berikut dengan fasilitasnya.
10. **Lingkungan Rumah Susun** adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**, yang didalamnya terdapat bangunan gedung bertingkat yang dipergunakan untuk Rumah Susun berikut lahan parkir dan fasilitas penunjang lainnya yang menerapkan kepemilikan berdasarkan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
11. **Pemindahan Kepemilikan** adalah semua perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada jual beli, tukar menukar, hibah dan waris.
12. **Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence** atau yang disingkat menjadi AD Perhimpunan adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang selanjutnya disebut **Anggaran Dasar Perhimpunan**.
13. **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence** yang disingkat menjadi ART Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang selanjutnya disebut **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan**.
14. **Pemilik** adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
15. **Pemilik Penghuni** adalah Penghuni perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** sebagai pemegang Hak Milik dan menempati / mendiami dan memanfaatkan Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
16. **Penghuni** adalah bukan Pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan satuan unit hunian Rumah Susun.
17. **Pengurus Perhimpunan** adalah terdiri dari Pengurus dan Pegawai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
18. **Anggota Perhimpunan** adalah Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
19. **Rapat Pengurus** adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
20. **Rapat Umum** adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.

21. **Pengelolaan** adalah pelaksanaan seluruh kegiatan operasional berupa pemeliharaan dan perbaikan termasuk kegiatan administrasi yang terkait dengan seluruh Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
22. **Pengelola** adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompentensi dibidang jasa pengelolaan, yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
23. **Tata Tertib** adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.
24. **Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)** adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - b. Gambar Denah tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki; dan
 - c. Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam Akta Uraian Pemisahan maupun akta uraian Teknis Pertelaan yang telah disahkan Gubernur.
25. **Sertifikat Laik Fungsi** yang selanjutnya disingkat **SLF** adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
26. **Iuran Pengelolaan (Service Charge)** adalah iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama.
27. **Dana Endapan (Sinking Fund)** adalah dana cadangan yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang akan dipergunakan untuk membiayai kegiatan renovasi, penggantian, modifikasi serta perbaikan-perbaikan yang besar (major maintenance) pada obyek kepemilikan bersama.
28. **Dana Kegiatan Perhimpunan** adalah dana yang dihimpun dari dan wajib dibayar oleh setiap Anggota untuk menunjang kebutuhan konsumsi, komunikasi, dan transportasi Pengurus dan Pengawas selama menjalankan tugas harian mewakili Perhimpunan.
29. **Pendapatan lain-lain yang sah** adalah pendapatan yang diperoleh Perhimpunan dalam rangka untuk pembiayaan pengelolaan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence.

BAB II

NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN SAAT DIDIRIKAN

Pasal 2

Nama Rumah Susun dan Nama Perhimpunan

Nama Rumah Susun dimana Perhimpunan berkedudukan adalah Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**. Perhimpunan ini bernama "Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**" disingkat **PPPSRS Apartemen Salemba Residence** di dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga selanjutnya disebut "**Perhimpunan**".

Pasal 3

Tempat Kedudukan

Perhimpunan berkedudukan di Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** yang beralamat di Jalan Salemba Tengah II No. 10, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan berkantor di lingkungan Rumah Susun.

Pasal 4

Saat Didirikan

Perhimpunan didirikan sejak tanggal 13 bulan Januari Tahun 2015 (13-Jan-15) berdasarkan keputusan musyawarah dan pada saat Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** disahkan. Pada Anggaran Dasar ini telah dilakukan penyesuaian sesuai peraturan berlaku serta dicatat dan disahkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta.

BAB III

ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK DAN STATUS

Pasal 5

Asas

Perhimpunan berazaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 6

Tujuan

Tujuan Perhimpunan ini adalah :

1. Untuk melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018 serta peraturan pelaksanaannya.
2. Untuk menciptakan kerukunan antar anggota Perhimpunan dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga.
3. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni.
4. Untuk menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pasal 7

Tugas Pokok

Tugas Pokok Pengurus Perhimpunan adalah :

1. Menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan disahkan di dalam Rapat Umum.

2. Membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya dengan mengedepankan etika, norma dan hukum yang berlaku di Indonesia.
3. Mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam Pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.
4. Membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang berkompeten dalam bidangnya dan mengawasi kinerja Pengelola dalam rangka pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan memperhatikan peraturan dan hukum yang berlaku di Indonesia.
5. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara transparan dan akuntabel sebagai kekayaan Perhimpunan dengan memenuhi unsur-unsur tata kelola yang baik (Good Governance).
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran umum dalam penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan dengan memperhatikan dengan mengedepankan etika, norma dan hukum yang berlaku di Indonesia.
7. Melakukan usaha yang dapat meningkatkan kesejahteraan Anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan pengelolaan dan perawatan Gedung Rumah Susun dan lingkungannya.

Pasal 8

Status

Perhimpunan berstatus sebagai Badan Hukum sebagaimana dimaksud pasal 74 ayat 3 Undang - undang No. 20 tahun 2011 juncto pasal 54 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun juncto pasal 51 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

BAB IV

KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

Pasal 9

Keanggotaan

Keanggotaan Perhimpunan adalah :

1. **Setiap** Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Sarusun atas Sarusun Apartment Salemba Residence wajib menjadi Anggota Perhimpunan.
2. Anggota Perhimpunan adalah subyek hukum (perorangan/badan hukum) yang memiliki (sebagai Pemilik) atau memakai atau menyewa atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun.
3. Keanggotaan diwakili oleh kepala keluarga/penanggung jawab Satuan Rumah Susun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota Perhimpunan.
4. Dalam hal Kepala Keluarga/Penanggung jawab Satuan Rumah Susun berhalangan, maka dapat diwakili sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 tahun 2018.

5. Dalam hal Satuan Rumah Susun dimiliki oleh lebih dari satu orang, para Pemilik harus menentukan satu orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Pengurus untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota Perhimpunan.

Pasal 10

Anggota Perhimpunan

Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut :

1. Pemilik dan Penghuni yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Sarusun **Apartemen Salemba Residence**.
2. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang memperoleh hak huniannya berdasarkan adanya suatu hubungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 tahun 2018. dengan Pemilik Sarusun **Apartemen Salemba Residence**.
3. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak sedang menghuni Sarusun yang dimilikinya pada Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence**.

Pasal 11

Daftar Anggota Perhimpunan

1. Pengurus akan menyusun daftar para Anggota Perhimpunan dari waktu ke waktu, dan harus bersifat terkini sesuai petunjuk Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Daftar Anggota Perhimpunan adalah daftar yang memuat para kepala keluarga/Penanggujawab Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** berikut anggota keluarga yang menghuni serta keterangan-keterangan yang diperlukan.

BAB V

KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Pasal 12

Kedaulatan

Kedaulatan Perhimpunan berada ditangan Anggota Perhimpunan berdasarkan hak suara yang dimilikinya.

Pasal 13

Hak Suara

Hak suara Anggota Perhimpunan terbagi atas :

1. **Hak Suara Penghunian** yaitu hak suara Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar Penghuni, yaitu hak penetapan tata tertib hunian, penyelenggaraan kegiatan-kegiatan kemasyarakatan dan kegiatan sosial lainnya yang bersifat insidental. Setiap Anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara.
2. **Hak Suara Pengelolaan**, yaitu hak suara para Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap bagian bersama,

benda bersama dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan iuran pengelolaan dan dana endapan. Hak Suara Pengelolaan dihitung berdasarkan NPP.

3. **Hak Suara Pemilikan**, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan untuk menentukan pamarifatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan biaya-biaya atas Satuan Rumah Susun. Hak Suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP.
4. **Hak Suara Pemilihan**, yaitu hak suara para Pemilik untuk memilih Pengurus dan Pengawas Perhimpunan. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, Pemilik hanya mempunyai 1 (satu) hak suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

BAB VI

HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Pasal 14

Hak Anggota Perhimpunan

1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus dan Pengawas Perhimpunan (hanya berlaku bagi pemilik) sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
2. Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam Rapat Umum Perhimpunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rurnah Tangga Perhimpunan.
3. Memanfaatkan atau memakai Sarusun sesuai atas kepemilikan secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dengan mengikuti aturan dalam Tata Tertib Kepenghunan yang disahkan di Rapat Umum.
4. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
5. Mendapatkan informasi mengenai proses pengelolaan, perawatan serta usaha untuk mendapatkan dana tambahan untuk kepentingan perawatan gedung Apartemen dan lingkungannya secara berkala dari Pengurus yang ditunjuk dalam kesempatan Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
6. Dapat menggunakan sistem informasi dan komunikasi tentang pengelolaan dan penghunian Rurnah Susun yang dapat diakses secara online.
7. Membina hubungan antar sesama Penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan.

Pasal 15

Kewajiban Anggota Perhimpunan

1. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan termasuk tata tertib dan peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan.
2. Memenuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang mengatur tentang Rumah Susun.
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan atau berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.

4. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Sarusun dan bagian bersarna, benda bersama dan tanah bersama.
5. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan dan Pengelola.
6. Memberitahukan kepada Pengurus apabila terjadi perubahan hak kepemilikan Sarusun maupun hak penghunian Sarusun yang dimiliki paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah terjadinya perubahan dan/atau peralihan hak.
7. Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan.

BAB VII

SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG DAN KEWAJIBAN PENGURUS DAN PENGAWAS

Pasal 16

Struktur Organisasi

1. Susunan organisasi Perhimpunan terdiri dari Pengurus dan Pengawas.
2. Pengurus sebagaimana tersebut pada ayat (1) mempunyai struktur kepengurusan dan sekurang - kurangnya berjumlah ganjil sebagai berikut :
 - a. Ketua;
 - b. Sekretaris;
 - c. Bendahara;
 - d. Bidang pengelolaan,
 - e. Bidang penghunian,
 - f. Bidang usaha
 - g. Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berjumlah ganjil paling sedikit 5 (lima) orang terdiri dari Ketua merangkap anggota, Sekretaris merangkap anggota, 3 (tiga) orang anggota dan dipilih dari Pemilik Sarusun.
 - h. Jumlah jabatan dalam kepengurusan PPPSRS dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan terbaik bagi para Anggotanya.

Pasal 17

Persyaratan Pengurus dan Pengawas

1. Calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Sehat jasmani dan rohani;
 - c. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) / Surat Keterangan Domisili tempat tinggal dari kelurahan setempat/Surat Keterangan Domisili Usaha dari PTSP yang sesuai dengan alamat Unit Sarusun;
 - d. Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu delik pidana;
 - e. Berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - f. Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun dan berstatus sebagai Pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang dimilikinya;

- g. Dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan dan memiliki lebih dari satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi Pengurus atau Pengawas;
 - h. Belum pernah menjabat sebagai Pengurus atau Pengawas selama 2 (dua) kali masa jabatan;
 - i. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
 - j. Mampu bekerja sama dengan sesama Pengurus dan Pengawas;
 - k. Mempunyai kepribadian yang jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
 - l. Memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik;
 - m. Memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
 - n. Tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain;
 - o. Tidak memiliki hubungan keluarga (suami/istri, anak, kakak/adik, menantu) dengan Pengurus, atau Pengawas lainnya.
2. Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya
 3. Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengurus Rukun Tetangga (RT), Pengurus Rukun Warga (RW) atau Pengurus perangkat pemerintahan lainnya.
 4. Dalam hal ayat (1) huruf c tidak terpenuhi, maka pemilik yang bertempat tinggal di rumah susun dibuktikan dengan surat keterangan domisili tempat tinggal dari Kelurahan.

Pasal 18

Pemilihan Pengurus dan Pengawas

1. Pengurus dan Pengawas dipilih dari dan oleh pemilik Sarusun dalam Rapat Umum.
2. Pemilihan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan secara Paket.
3. Tahapan pemilihan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS terdiri dari :
 - a. Pendaftaran pasangan calon;
 - b. Verifikasi administrative pasangan calon;
 - c. Penetapan pasangan calon;
 - d. Pemaparan visi dan misi pasangan calon; dan
 - e. Pemilihan pasangan calon.
4. Pendaftaran pasangan calon sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, disampaikan kepada Panitia Musyawarah disertai dengan kelengkapan dokumen persyaratan, selambat-lambatnya sebelum pembukaan RUA.
5. Verifikasi administratif pasangan calon sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan oleh Panitia Musyawarah.
6. Penetapan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan dalam RUA dengan cara musyawarah berdasarkan hasil verifikasi administratif.
7. Pemaparan visi dan misi pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dalam RUA.
8. Pemilihan paket pasangan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dengan cara musyawarah.
9. Dalam hal musyawarah tidak tercapai, maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (voting).

10. Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur.
11. Ketua dan Sekretaris terpilih memilih secara langsung susunan Pengurus dan Pengawas PPPSRS.
12. Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh Anggota PPPSRS untuk masa jabatan 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan dan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
13. Masa Jabatan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) kali masa jabatan.
14. Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS disampaikan kepada Dinas dengan ditembuskan kepada Walikota untuk dilakukan pencatatan dan pengesahan.

Pasal 19

Kewenangan Pengurus dan Pengawas

1. Kewenangan Pengurus Perhimpunan :
 - a. Menyusun Tata Tertib penghunian serta menentukan kebijakan Perhimpunan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - b. Memberikan teguran, peringatan dan tindakan lain terhadap Anggota Perhimpunan yang melanggar atau tidak mematuhi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, aturan Tata tertib, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Rapat Pengurus dan Pengawas, dengan cara yang santun dan mengedepankan etika, norma, dan hukum yang berlaku di Indonesia.
 - c. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun;
 - d. Dalam hal Ketua dan/atau Sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan ada hal-hal penting yang perlu diputuskan maka dapat diwakili oleh Pengurus Perhimpunan lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat Pengurus;
 - e. Melakukan pendataan Anggota Perhimpunan secara berkala, lengkap dan baik;
 - f. Memilih, membuat dan memutuskan perjanjian dengan Pihak Ketiga mengenai Rumah Susun dengan tetap mempertimbangkan nilai dan manfaat bagi kepentingan anggota sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - g. Mengawasi kinerja Badan Pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dan mengambil keputusan terkait hasil pengawasan untuk memastikan pengelolaan dilakukan secara profesional dan akuntabel;
 - h. Mengusulkan perubahan-perubahan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga pada Rapat Umum;
 - i. Mengajukan pengesahan dari Rapat Umum atas perubahan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga, perubahan besaran iuran pengelolaan dan pemanfaatan dana endapan (sinking fund); dan
 - j. Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum Anggota maupun Rapat Umum Anggota Luar Biasa.
 - k. Memanfaatkan dan mengelola dana yang dikumpulkan untuk kegiatan Perhimpunan dalam menunjang kebutuhan konsumsi, komunikasi, dan transportasi, selama menjalankan tugas harian mewakili Perhimpunan, baik ke dalam ataupun keluar, dengan menjalankan prinsip pengelolaan dan administrasi yang akuntabel dan transparan.

1. Pengurus tidak memanfaatkan kewenangannya untuk melibatkan bisnis pribadi, keluarga dan/atau kelompoknya untuk memperoleh keuntungan dari pengadaan barang atau jasa untuk keperluan kegiatan dan/atau kebutuhan Perhimpunan atau gedung Apartemen.
2. Kewenangan Pengawas Perhimpunan :
 - a. Melaksanakan pengawasan terhadap pengelolaan Rumah Susun kepada Pengurus sesuai AD dan ART dan program kerja berdasarkan hasil keputusan rapat Tahunan Anggota;
 - b. Memberikan masukan dan pertimbangan dalam permasalahan yang terjadi kepada Pengurus;
 - c. Melakukan pembinaan dan penyelesaian terhadap permasalahan internal antar anggota pengurus dan anggota pengawas, dan atau antar anggota perhimpunan.
 - d. Meminta Rapat Umum Luar Biasa apabila Ketua atau sekretaris Pengurus satu atau lebih Pengurus ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota.
 - e. Pengawas tidak memanfaatkan kewenangannya untuk melibatkan bisnis pribadi, keluarga dan/atau kelompoknya untuk memperoleh keuntungan dari pengadaan barang atau jasa untuk keperluan kegiatan dan/atau kebutuhan perhimpunan atau gedung Apartemen.

Pasal 20

Kewajiban Pengurus

Pengurus Perhimpunan berkewajiban tidak terbatas kepada :

1. Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Menyelenggarakan tugas administrasi dan keuangan penghunian Rumah Susun.
3. Mengelola administrasi keuangan yang didapat dari pengumpulan dana iuran penghuni/pemilik dan dana lainnya yang disepakati di Rapat Umum dalam rekening-rekening yang dibuka atas nama Perhimpunan.
4. Melaksanakan keputusan-keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus.
5. Membina Anggota Perhimpunan ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang dengan menggunakan cara-cara yang santun dan sesuai dengan standar etika, norma dan hukum yang berlaku.
6. Melakukan koordinasi yang baik dengan RT dan RW di lingkungan Rumah Susun.
7. Memfasilitasi sekretariat RT dan RW yang ada di lingkungan Rumah Susun.
8. Mengawasi pelaksanaan penghunian dan penggunaan Sarusun dalam pengelolaan Rumah Susun agar mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib.
9. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Rapat Pengurus dan Tata Tertib.
10. Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
11. Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar Anggota Perhimpunan maupun antara Anggota Perhimpunan dengan masyarakat.
12. Memberikan pengarahan, masukan dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik.
13. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum.
14. Menyampaikan laporan kepada Anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah Susun

15. Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya berisi neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan dan dilengkapi dengan Lembar Kertas Kerja Audit.
16. Menyampaikan Laporan tentang pemanfaatan dana yang dikumpulkan untuk kegiatan Perhimpunan dalam menunjang kebutuhan pelaksanaan tugas. Laporan sekurang-kurangnya berisi arus kas dan catatan atas penggunaannya setiap akhir bulan.

BAB VIII

MASA JABATAN PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN

Pasal 21

1. Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengesahan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dalam Rapat Umum.
2. Masa Jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan paling lama 2 (dua) kali masa jabatan.

BAB IX

PENUNJUKKAN / PEMBENTUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

Pasal 22

Penunjukan / Pembentukan Pengelola

1. Perhimpunan melalui Pengurusnya dapat menunjuk Pengelola yang berstatus Badan Hukum, profesional atau membentuk Pengelola sendiri yang berbadan hukum dimana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.
2. Persyaratan Pengelola :
 - a. Berbadan hukum;
 - b. Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dan izin Operasional dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;
 - c. Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten di bidangnya;
 - d. Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional;
 - e. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
 - f. Persyaratan lain yang ditentukan dalam Rapat Pengurus.
3. Penunjukan Pengelola harus dilakukan dengan proses pelelangan yang dilakukan secara terbuka dan transparan. Adapun tata cara penunjukan Pengelola akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga.
4. Dalam hal Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, Perhimpunan dapat mengganti Pengelola tersebut dan menunjuk Pengelola lain yang lebih kompeten dan profesional atau membentuk Pengelola sendiri yang akan disahkan dalam Rapat Umum.
5. Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan Perjanjian Kerjasama atau Kerja dengan Pengurus atas nama Perhimpunan.

Pasal 23

Tugas Pengelola

Tugas Pengelola :

1. Melaksanakan Pengelolaan Rumah Susun.
2. Melaksanakan pemeriksaan, pengoperasian, pemeliharaan dan perbaikan Rumah Susun.
3. Mengawasi ketertiban dan keamanan di lingkungan Rumah Susun.
4. Melaksanakan dan mengawasi pemanfaatan bagian bersama, benda bersama dan tarah bersama sesuai dengan peruntukannya.
5. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus Perhimpunan.
6. Mempertanggungjawabkan secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan tentang penyelenggaraan pengelolaan pada akhir tahun.
7. Memberikan laporan kinerja dan permasalahan secara berkala dalam bentuk tertulis dan paparan kepada Pengurus Perhimpunan sekurang - kurangnya setiap sekali dalam 2 (dua) bulan.
8. Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan dan dilengkapi dengan Lembar Kertas Kerja Audit.

Pasal 24

Hak dan Kewajiban Pengelola

Hak Pengelola :

1. Menerima upah dan pembayaran dari Perhimpunan atas biaya pengelolaan Rumah Susun.
2. Melaporkan permasalahan pengelolaan Rumah Susun kepada Pengurus Perhimpunan.
3. Menyampaikan saran pemecahan permasalahan pengelolaan kepada Pengurus Perhimpunan sesuai dengan kompetensi dan kapasitasnya.
4. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan secara tertulis oleh Pengurus Perhimpunan sesuai perjanjian pengelolaan.

Kewajiban Pengelola :

1. Melaksanakan pengelolaan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus Perhimpunan.
2. Melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan terutama dalam kaitannya untuk pemenuhan kewajiban penghuni/pemilik.
3. Menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala dalam bentuk tertulis dan paparan kepada Pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 2 (dua) bulan.
4. Menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik. Laporan keuangan sekurang-kurangnya terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan dan dilengkapi dengan Lembar Kertas Kerja Audit.

BAB X

MUSYAWARAH DAN RAPAT - RAPAT

Pasal 25

1. Rapat Perhimpunan terdiri dari :
 - a. Rapat Pengurus;
 - b. Rapat Umum.
2. Terdapat 2 (dua) macam Rapat Umum, yaitu :
 - a. Rapat Umum Tahunan
 - b. Rapat Umum Luar Biasa, merupakan Rapat Umum di luar Rapat Umum Tahunan.
3. Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua - duanya, yakni Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini.
4. Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk :
 - a. Meminta, menilai serta mengambil keputusan atas pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
 - b. Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - c. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - d. Mengesahkan Penunjukan Pengelola;
 - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan (Service Charge) dan iuran dana endapan (Sinking Fund) yang dihitung oleh Pengurus Perhimpunan;
 - f. Mengesahkan penetapan nilai iuran dana kegiatan Perhimpunan yang dihitung oleh tim Ad hoc yang dibentuk oleh Pengurus ;
 - g. Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan;
 - h. Mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (sinking fund) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - i. Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan;
 - j. Memberhentikan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - k. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; dan
 - l. Menilai pertanggungjawaban Pengurus dan Pengawas.
 - m. Peserta Rapat Umum terdiri dari seluruh Anggota, Pengurus dan Pengawas kecuali ditentukan lain menurut AD / ART Perhimpunan atau peraturan perundang-undangan.
 - n. Pimpinan musyawarah dipilih dari peserta musyawarah yang hadir.

BAB XI

KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal 26

Kuorum

1. Rapat Umum dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri oleh sekurang kurangnya 50% ditambah satu orang (50% + 1) dari jumlah Pemilik.

2. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pembukaan Rapat Umum ditunda 30 (tiga puluh) menit.
3. Dalam hal sampai batas waktu penundaan pembukaan Rapat Umum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), **Pemilik** yang hadir belum memenuhi kuorum, maka Rapat Umum tidak dapat diselenggarakan dan Rapat Umum ditunda sampai dengan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling **singkat 7 (tujuh)** hari kalender.
4. Dalam hal sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengurus Perhimpunan mengundang kembali Pemilik dan undangan disampaikan kepada **Pemilik** paling **singkat 7 (tujuh)** hari kalender sebelum penyelenggaraan Rapat Umum.
5. Dalam hal sampai batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pembukaan Rapat Umum ditunda 30 menit.
6. Dalam hal sampai batas waktu penundaan pembukaan Rapat Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka Pimpinan Rapat membuka Rapat Umum dan Rapat Umum dinyatakan sah dan segala keputusan yang diambil mengikat seluruh pemilik baik yang hadir maupun yang tidak hadir.

Pasal 27

Pengambilan keputusan

1. Pengambilan keputusan dalam pelaksanaan rapat pada azasnya dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat, dengan semangat kekeluargaan dan bila tidak tercapai, maka dilakukan dengan suara terbanyak (Voting).
2. Pengambilan keputusan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam hal :
 - a. Pengesahan perubahan / penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - b. Pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas Pengurus dan Pengawas;
 - c. Pengesahan Tata Tertib Rapat dan jadwal acara Rapat;
 - d. Persetujuan dan pengesahan laporan pertanggungjawaban Pengurus,
 - e. Persetujuan dan Pengesahan program kerja Pengurus;
 - f. Pengesahan Tata Tertib Kepenghunan; dan
 - g. Pengesahan Pengurus dan Pengawas terpilih.
3. Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak (voting).
4. Pengambilan keputusan dengan suara terbanyak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan.
5. Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik atau wakil Pemilik yang mendapat kuasa dari Pemilik.
6. Wakil Pemilik yang mendapat kuasa dari Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah untuk membuktikan adanya hubungan keluarga dengan Pemilik.
7. Pemilik dan wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

BAB XII

KEUANGAN PERHIMPUNAN

Pasal 28

Keuangan

Keuangan Perhimpunan diperoleh dari :

1. Iuran rutin Anggota :
 - a. Iuran pengelolaan (Service Charge);
 - b. Dana Endapan (Sinking Fund).
 - c. Dana kegiatan Perhimpunan.
2. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. Usaha lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII

PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal 29

1. Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan termasuk juga merubah nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun **Apartemen Salemba Residence** dapat terjadi melalui Rapat Umum yang dihadiri langsung oleh Anggota Pemilik yang mewakili minimal 2/3 (dua pertiga) hak kepemilikan dari total Pemilik suara yang dinyatakan sah.
2. Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dilakukan di dalam Rapat Umum Tahunan maupun Rapat Umum Luar Biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara kepemilikan yang dinyatakan sah.
3. Jika Rapat Umum yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak, dan Pengurus dapat menyelenggarakan rapat berikutnya sesuai dengan ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 29 Anggaran Dasar ini.
4. Dalam hal perubahan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka persyaratan sebagaimana dalam ayat (2) dan (3) dikecualikan dan berlaku ketentuan sebagaimana dalam Pasal (26) dan (27) yang diagendakan khusus untuk itu.

BAB XIV

PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Pasal 30

1. Perhimpunan tidak dapat dibubarkan oleh Anggota Perhimpunan dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dinyatakan telah berakhir karena :
 - a. Hak atas tanah bersama hangus;
 - b. Hak atas tanah bersama tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui lagi;
 - c. Tanah bersama lenyap; dan/atau

- d. Bangunan Rumah Susun tidak ada lagi.
2. Jika Perhimpunan bubar karena salah satu sebab sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka harus diselenggarakan Rapat Umum Luar Biasa untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa asset/harta kekayaan Perhimpunan maupun kewajiban-kewajiban yang ada serta merumuskan langkah-langkah selanjutnya dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 31

Dengan disahkannya Anggaran Dasar ini, setiap Anggota Perhimpunan Rumah Susun Apartment Salemba Residence dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian, Peraturan-peraturan dan Keputusan-keputusan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Rapat Umum.

BAB XV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

1. Dalam hal Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) belum diterbitkan, maka untuk kepentingan pendaftaran keanggotaan Perhimpunan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto pasal 58 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, serta Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Notarial atau Pengikatan Jual Beli (PPJB) Notarial.
2. Dalam hal Sertifikat Laik Fungsi (SLF) telah berakhir sebelum dan/atau pada saat terbentuknya Perhimpunan, perpanjangannya menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
3. Dalam hal SLF tidak dapat diperpanjang yang disebabkan masih terdapat kewajiban pelaku Pembangunan belum dipenuhi kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka kewajiban tersebut menjadi tanggung Jawab Pelaku Pembangunan dan tidak dapat dilimpahkan kepada Perhimpunan.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

1. Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga dan/atau akan diputuskan oleh Rapat Umum.
2. Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga dan jika diantara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.
3. Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

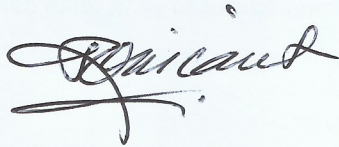
Ditetapkan dan disahkan di Jakarta

pada tanggal :

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTMENT SALEMBA RESIDENCE

KETUA,

SEKRETARIS,


(SUPRIYANTO.)

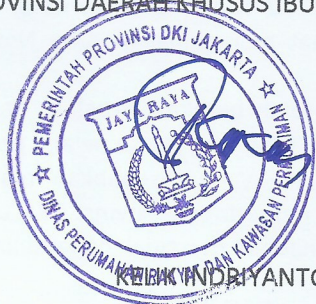



(EDDY PANGKAL EKO PRAPTO)

Dicatat dan disahkan di Jakarta

Nomor : 735 Tahun 2019
Tanggal : 13 November 2019

KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



NIP 197409301998031004