

ANGGARAN DASAR (AD)
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(PPPSRS)
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
MUKADIMAH

Bahwa berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah berhasil membuat Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan sebagai Peraturan pelaksanaannya, Pemerintah RI juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang RUMAH SUSUN,

Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terstruktur secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal 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 dari bangunan tersebut serta 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 karna menyangkut kepentingan untuk 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 penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Perhimpunan Penghuni oleh perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum, sehingga dapat bertindak keluar dan ke dalam atas nama Perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan Rumah Susun. Perhimpunan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk Badan 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 Penghuni yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang No.20 Tahun 2011, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Rusun, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik atau Penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut diatas dengan mengharapkan Rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah **ANGGARAN DASAR** Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence berikut :

Bab I **KETENTUAN UMUM**

Pasal 1 **Ketentuan Umum**

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence jakartaini, yang dimaksud dengan :

1. **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-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
2. **Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence Jakarta, disingkat AD PPPSRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE** adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence;
3. **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence Jakarta, disingkat ART PPPSRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE** adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat
4. **Anggota** adalah Anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat

(H) (D)

5. **Badan Pengelola** adalah suatu badan yang akan melaksanakan pengelolaan Rumah Susun ;
6. **Bagian Bersama** adalah Bagian-bagian tertentu dari Rumah Susun yang mempunyai fungsi yang tidak dapat dipisahkan dari Rumah Susun, dan dimiliki serta digunakan secara bersama-sama oleh para Penghuni Rumah Susun, seperti : ruang tangga, lift, pondasi kolom balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, telekomunikasi, ruang ac, genset dan yang bersifat sejenis lainnya;
7. **Benda Bersama** adalah benda-benda atau barang-barang yang sifatnya secara terstruktur terpisah dari bangunan Rumah Susun tetapi, dimiliki secara bersama-sama untuk pemakaian bersama, seperti: mebel, pot, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, bangunan sarana rekreasi, bangunan gardu, tempat bermain, tempat parkir, kolam renang, sarana olah raga dan yang bersifat sejenis lainnya;
8. **Tanah Bersama** adalah sebidang tanah dengan batas-batas jelas yang untuk selanjutnya digunakan sebagai dasar hak kepemilikan bersama atas tanah tersebut, yang di atasnya dibangun Rumah Susun termasuk sarana dan prasarana beserta fasilitas pendukung lainnya;
9. **Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)** adalah angka perbandingan yang menunjukkan perbandingan besarnya hak dan kewajiban Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, sebagaimana akan dihitung secara proporsional berdasarkan perbandingan antara luas Satuan Rumah Susun yang dimiliki terhadap luas Rumah Susun secara keseluruhan;
10. **Pemilik** adalah subyek hukum baik Perseorangan dan/atau Badan Hukum yang menjadi pemilik Satuan Rumah Susun, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
11. **Penghuni** adalah pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik, dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang secara nyata berdiam dan/atau menempati dan memanfaatkan Satuan Rumah Susun;
12. **Pelaku Pembangunan** adalah PT ADHI PERSADA PROPERTI suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta;
13. **Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau disebut juga (PPPSRS)** adalah perhimpunan para Pemilik dan/atau Penghuni Rumah Susun;

H. a

14. **Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun** adalah Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat
15. **Rapat Umum** adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat
16. **Rapat Pengurus** adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat
17. **Lingkungan** adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta Pusat termasuk prasarana dan fasilitas yang ada;
18. **Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau disingkat SHM Sarusun** adalah sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah Bersama, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
 - b. Gambar denah tingkat Rumah Susun yang menunjukkan Satuan Rumah Susun yang dimiliki.
 - c. Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama (pertelaan).
19. **Tata Tertib** adalah segala peraturan dan tata tertib yang berlaku di Rumah Susun.

Bab II

NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN SAAT PENDIRIAN

Pasal 2

NAMA PERHIMPUNAN

Perhimpunan ini bernama " Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jakarta, selanjutnyadisebut PPPSRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE, JAKARTA.

Pasal 3

TEMPAT KEDUDUKAN

PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta berkedudukan dan berkantor di lingkungan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence, Jalan Salemba Tengah II No 10 Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta 10440

A

Pasal 4
SAAT PENDIRIAN

PPPSRS Apartemen Salemba Residence, Jakarta ini didirikan pada tanggal 13 Januari 2015 untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.

Bab III
AZAS, SIFAT, MAKSUD, DAN TUJUAN, SERTA STATUS

Pasal 5
AZAS

PPPSRS Apartemen Salemba Residence, Jakarta berazaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 6
SIFAT

PPPSRS bersifat sebagai satu-satunya wadah bagi Pemilik/Penghuni untuk urusan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama di Rumah Susun.

Pasal 7
MAKSUD DAN TUJUAN

1. PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta didirikan dengan maksud :
 - a) Memenuhi ketentuan undang-undang, dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
 - b) Memenuhi amanat para Penghuni sebagai pelaksanaan Pasal 54 ayat (1) dan Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
2. Adapun tujuan didirikannya PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta adalah :
 - a) Mengatur dan mengurus kepentingan bersama antara para Penghuni Rumah Susun dengan menerapkan keseimbangan antara kepentingan para Penghuni maupun Pemilik agar dapat dicapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga dalam menggunakan dan mengelola Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
 - b) Menciptakan kehidupan para anggota yang sadar ber-Pancasila, serasi dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
 - c) Membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman di lingkungan rumah susun;
 - d) Mengatur dan membina kepentingan Penghuni.



**Pasal 8
STATUS**

Perhimpunan mempunyai status Badan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Pasal 54 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

**Bab IV
TUGAS POKOK DAN FUNGSI**

**Pasal 9
TUGAS POKOK**

Tugas Pokok PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta adalah:

1. Mengesahkan AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta yang disusun oleh Pengurus PPPSRS dalam Rapat Umum;
2. Membina para Anggota kearah kesadaran hidup yang serasi, selarah dan seimbang dalam lingkungannya;
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian;
4. Memenuhi dan melaksanakan setiap persyaratan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Rumah Susun serta yang tercantum dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta
5. Menunjuk atau membentuk dan Mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dan lingkungannya ;
6. Menyelenggarakan Pembukuan dan administrasi keuangan Pengelolaan PPPSRS;
7. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence, Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta, serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh PPPSRS;
8. Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan Anggota PPPSRS, khususnya yang berhubungan dengan, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
9. Mengawasi dan mengarahkan seluruh dan setiap kegiatan anggotanya sehubungan dengan kepemilikan/kepenghuniannya atas suatu satuan Rumah Susun yang dimiliki/dihuninya, dan atau setiap orang/pihak yang secara nyata menjadi Penghuni dari Satuan Rumah Susun agar sesuai dan memenuhi ketentuan peraturan Rumah Susun, AD PPPSRS dan ART PPPSRS, serta Peraturan lainnya sebagaimana berlaku dan diberlakukan oleh PPPSRS dan/atau Badan Pengelola.



Pasal 10
FUNGSI

Fungsi PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta adalah :

1. Membina terciptanya kehidupan yang sehat, tertib, aman dan serasi dalam lingkungan Rumah Susun;
2. Membina dan mengatur kepentingan Anggota dengan menerapkan keseimbangan kepentingan pribadi yang selaras dengan kepentingan bersama sesama anggota;
3. Mengelola Rumah Susun dan lingkungannya yang menyangkut Penghunian, pengelolaan dan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Bab V
KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

Pasal 11
KEANGGOTAAN

1. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni atas Satuan Rumah Susun wajib menjadi Anggota PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta.
2. Yang dapat menjadi Anggota adalah subyek hukum (Perorangan/Badan Hukum) yang memiliki atau memakai, atau menyewa beli yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun;
3. Keanggotaan PPPSRS diwakili oleh Kepala Keluarga/Penanggung jawab Satuan Rumah Susun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota.
4. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perkumpulan Penghuni Rumah Susun tersebut berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan
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 PPPSRS untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota.
6. Dalam hal Satuan Rumah Susun dimiliki oleh Badan Hukum, maka akan diwakilkan oleh Direksi atau kuasanya.

Pasal 12
DAFTAR ANGGOTA

1. Pengurus PPPSRS akan menentukan dan menyusun daftar para Anggota dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk AD PPPSRS dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta.
2. Daftar Anggota adalah daftar yang memuat nama para Kepala Keluarga/Penanggung jawab Satuan Rumah Susun, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan.

A A

Bab VI
HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Pasal 13
HAK ANGGOTA

Hak-Hak Anggota PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta:

1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus PPPSRS sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS;
2. Mengajukan usul dan pendapat dalam Musyawarah Umum sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS;
3. Memanfaatkan atau memakai sesuai keperluannya atas kepemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
4. Mendapat perlindungan sesuai dengan ketentuan AD PPPSRS dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta

Pasal 14
KEWAJIBAN ANGGOTA

Kewajiban-Kewajiban Anggota PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta :

1. Memenuhi dan melaksanakan AD PPPSRS dan ART PPPSRS dan Tata Tertib, baik yang diputuskan dalam Musyawarah Umum dan Musyawarah Umum Luar Biasa, atau oleh Pengurus PPPSRS atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus PPPSRS;
2. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun Dinas Perumahan Dan Gedung Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang Rumah Susun;
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh PPPSRS dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus PPPSRS dengan Badan Pengelola ataupun berdasarkan AD PPPSRS dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
4. Memelihara dan menjaga keamanan, ketertiban dan keserasian dalam lingkungan Rumah Susun;
5. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Rumah Susun yang dimiliki atau ditinggalkannya;
6. Membina hubungan antara sesama Penghuni berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

A 4

7. Melaporkan kepada Pengurus atau Badan Pengelola apabila telah dilakukan Pemindahan Hak termasuk Hak Sewa/Pemanfaatan kepada pihak lain. Laporan yang sama juga wajib dilaporkan oleh pihak yang menerima pemindahan hak kepemilikan maupun hak pemanfaatan atas Satuan Rumah Susun dengan dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
8. Kewajiban sebagai Pemilik tetap melekat walaupun Satuan Rumah Susun miliknya telah disewakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu.

Bab VII
KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Pasal 15
KEDAULATAN

Kedaulatan Perhimpunan berada ditangan Anggota berdasarkan hak suara yang dimilikinya dan dilaksanakan melalui forum-forum rapat yang diadakan untuk itu.

Pasal 16
HAK SUARA DAN HAK BICARA

1. Hak suara kepemilikan, yaitu hak suara setiap anggota Pemilik dalam rangka mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan Apartemen, antara lain yang menyangkut Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta fasilitas bersama, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak suara yang mencakup :
 - a) Hak untuk menetapkan AD PPPSRS dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta beserta perubahannya dan/atau penambahan dari waktu kewaktu ;
 - b) Hak untuk memilih Pengurus PPPSRS;
 - c) Hak menetapkan sanksi-sanksi;
 - d) Hak mengambil keputusan untuk perubahan;
 - e) Hak pemeliharaan, penambahan, perbaikan dan pemanfaatan fasilitas-fasilitas serta pengoperasiannya;
 - f) Menetapkan besarnya Dana Cadangan dan penggunaannya
2. Hak bicara yaitu hak bicara yang dimiliki oleh Anggota Penghuni untuk mengajukan usul dan/atau pendapat dalam rangka perbaikan pengelolaan Apartemen, baik dari segi teknis maupun hubungan kemasyarakatan antar Penghuni Apartemen;
3. Hal-hal dan tata cara dalam penggunaan hak suara dan hak bicara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2 Pasal ini akan diatur kemudian dalam Anggaran Rumah Tangga

CA @

Bab VIII
SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG,
DAN KEWAJIBAN PENGURUS

Pasal 17
SUSUNAN ORGANISASI

1. Organisasi PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta terdiri dari :
 - a. Satu Orang ketua
 - b. Satu Orang Wakil ketua
 - c. Satu Orang Sekretaris
 - d. Satu Orang Wakil Seketaris
 - e. Satu orang Bendahara
 - f. Satu Orang Wakil Bendahara
 - g. Tiga Orang Pengawasan
2. Penambahan jumlah keanggotaan dan Jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun disesuaikan dengan jumlah anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Pasal 18
PERSYARATAN ANGGOTA
PENGURUS PPPSRS

1. Anggota PPPSRS dipilih sebagai Anggota Pengurus PPPSRS sesuai dengan jabatannya dengan susunan organisasi sebagai berikut:
 - a. Ketua
 - i) Anggota Pemilik;
 - ii) Warga Negara Indonesia
 - b. Sekretaris
 - i) Anggota Pemilik
 - ii) Warga Negara Indonesi
 - c. Bendahara
 - i) Anggota Pemilik
 - ii) Warga Negara Indonesia
 - d. Pengawas Pengelolaan :
 - i) Anggota Pemilik
 - ii) Warga Negara Indonesia

2. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan adalah para Anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a) Warga Negara Indonesia;
 - b) Sudah dianggap dewasa sesuai ketentuan perundang-undangan;
 - c) Sehat jasmani dan rohani;
 - d) Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindakan kriminal;
 - e) Mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam menyelesaikan segala permasalahan yang timbul;
 - f) Tidak pernah tersangkut dalam organisasi yang dilarang Pemerintah Indonesia;
 - g) Mampu bekerja sama dengan sesama Badan Pengurus lainnya;
 - h) Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan berdedikasi;
 - i) Diutamakan Pemilik yang menjadi Penghuni Rumah Susun;
 - j) Anggota berstatus Penghuni namun bukan Penghuni juga dipilih sebagai Pengurus Perhimpunan dengan syarat yang bersangkutan bersedia untuk aktif membantu menjalankan kegiatan PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
3. Pengurus Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota dalam Rapat Umum yang khusus diadakan untuk itu;
4. Pengurus Perhimpunan dipilih berdasarkan asas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak dapat dicapai, maka pemilihan dapat dilakukan dengan cara pemungutan suara terbanyak atau Voting.

Pasal 19

KEWENANGAN PENGURUS PERHIMPUNAN

1. Ketua/Wakil Ketua dan Sekretaris/Wakil Sekretaris Pengurus Perhimpunan secara bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Badan Pengurus. Dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ke tiga, maka Wakil Ketua mempunyai kekuasaan untuk bertindak untuk dan atas nama Badan Pengurus, sedangkan dalam hal Sekretaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Wakil Sekretaris mempunyai kekuasaan untuk bertindak untuk dan atas nama Badan Pengurus;
2. Ketua/Wakil Ketua Dan Seketaris/Wakil Sekretaris Pengurus Perhimpunan mewakili dan secara sah mengikat Perhimpunan baik ke dalam maupun ke luar pengadilan sehubungan mengenai segala hal dan dalam segala kejadian serta menjalankan segala tindakan-tindakan, yang sesuai dengan AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menjalankan segala tindakan-

A e

tindakan baik mengenai kepengurusan maupun mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun dan berhak mengambil segala tindakan yang dapat dipertanggung jawabkan dalam Rapat Umum berkenaan dengan pengelolaan Rumah Susun dan Kepengurusan Perhimpunan;

3. Menyusun Program kerja Perhimpunan sesuai dengan Maksud dan tujuan diadakan Perhimpunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta ini, untuk disahkan dalam Rapat Umum Anggota maupun dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa;
4. Menunjuk dan membentuk Badan Pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dengan mutu pengelolaan yang baik;
5. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan Rumah Susun beserta Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
6. Jika dipandang perlu, mengusulkan perubahan-perubahan atas AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta maupun ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
7. Memintakan pengesahan dari Rapat Umum Anggota atas perubahan-perubahan dalam AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta yang diusulkannya;
8. Pengurus Perhimpunan berwenang membuat dan mengubah Tata Tertib serta kebijakan Perhimpunan sesuai dengan AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
9. Menjalin hubungan kerjasama yang baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga dan /atau pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan
10. Pengurus Perhimpunan berwenang memberikan teguran, peringatan dan sanksi terhadap Anggota Perhimpunan yang melanggar atau tidak mematuhi AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan/atau ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan/atau Tata Tertib dan/atau Keputusan Rapat Umum dan/atau Rapat Keputusan Rapat Badan Pengurus;
11. Mengusulkan kepada Perhimpunan besarnya iuran pengelolaan (service charge dan Sinking Fund) yang layak;

CA @

12. Menyusun serta mengusulkan anggaran renovasi termasuk usulan penetapan iuran cadangan renovasinya serta iuran-iuran lainnya jika dirasakan perlu untuk disahkan dalam Rapat Umum Perhimpunan;
13. Menentukan penggunaan dana cadangan renovasi (Sinking Fund) untuk hal yang belum dianggarkan karena sesuatu yang tidak dapat direncanakan atau tindakan mendesak yang harus diambil segera untuk mempertahankan kelangsungan atau kelanjutan kegiatan operasi;
14. Mengadakan pengikatan sewa, kerja sama operasi atau bagi hasil dengan pihak lain untuk pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama maupun Tanah Bersama dengan tujuan agar diberikan keuntungan yang optimal bagi perhimpunan;
15. Pembagian tugas diantara para anggota Pengurus Perhimpunan diatur dalam ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
16. Melaksanakan kewenangan-kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum Anggota maupun Rapat Umum Anggota Luar Biasa.

Pasal 20

KEWAJIBAN PENGURUS PERHIMPUNAN

Pengurus Perhimpunan Berkewajiban;

1. Melaksanakan AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
2. Memberikan pertanggung jawaban kepada Rapat Umum;
3. Menyampaikan laporan kepada Anggota secara berkala sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola;
4. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian Rumah Susun;
5. Melaksanakan keputusan-keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus;
6. Membina Anggota kearah kesadaran hidupbersama yang selaras, serasi dan seimbang dalam kehidupan di Rumah Susun;
7. Mengawasi pelaksanaan penghunian/ pemakaian Satuan Rumah Susun agar Penghuni/Pemakai Satuan Rumah Susun mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta serta perikatan atau perjanjian dengan Badan Pengelola;
8. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan Anggota atas, AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Rapat Pengurus, Tata Tertib;

CH @

9. Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan Perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan;
10. Menyusun serta memelihara Buku Daftar Anggota;
11. Menyusun serta memelihara Buku Administrasi Surat;
12. Menyusun serta memelihara Buku Daftar Harta Kekayaan Perhimpunan.

Bab IX
MASA JABATAN PENGURUS

Pasal 21
MASA JABATAN PENGURUS

Masa bakti kepengurusan Perhimpunan adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengesahan Pengurus Perhimpunan oleh Rapat Umum dan dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) kali masa bakti berikutnya untuk jabatan yang sama.

Bab X
PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA

Pasal 22
PENUNJUKAN BADAN PENGELOLA

Penunjukan Badan Pengelola :

1. Perhimpunan melalui pengurusnya dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun.
2. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional
3. Dalam hal jumlah satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, Perhimpunan Penghuni dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun

Handwritten signature/initials

Pasal 23
TUGAS BADAN PENGELOLA

Tugas-tugas Badan Pengelola:

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dengan menyesuaikan kebutuhan masing-masing bagian pengelolaan;
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan Penghuni serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya;
3. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan;
4. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus Perhimpunan;
5. Mempertanggungjawabkan kepada Pengurus Perhimpunan tentang penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun.

Pasal 24
HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola:

1. Membuat Tata Tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun;
2. Menghitung, Melaksanakan pemungutan setiap dan seluruh pembayaran kepada tiap-tiap Penghuni untuk masing-masing bagian pengelolaan yang sebagaimana diatur lebih lanjut dalam perjanjian pengelolaan;
3. Hak dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan 2 Pasal ini harus dengan persetujuan Pengurus Perhimpunan.

Bab XI
MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT
Pasal 25

1. Rapat-Rapat Perhimpunan terdiri dari:
 - a. Rapat Umum
 - Rapat Umum Tahunan
 - Rapat Umum Luar Biasa
 - b. Rapat Pengurus Perhimpunan
2. Istilah Rapat Umum dalam AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta Berarti Rapat Umum dan Rapat Umum Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

Handwritten signature 0

Pasal 26

Rapat Umum merupakan forum kewenangan tertinggi untuk :

1. Memilih, menetapkan dan mengesahkan Pengurus Perhimpunan;
2. Memberhentikan Pengurus Perhimpunan;
3. Merubah dan mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
4. Menyetujui program kerja Perhimpunan dan mengambil keputusan keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undanganserta AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta dan ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta;
5. Menilai pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
6. Menetapkan Badan Pengelola;
7. Menetapkan besarnya Iuran pengelolaan termasuk penyesuaiannya apabila diperlukan sesuai dengan usulan dari Pengurus Perhimpunan;
8. Mengesahkan anggaran renovasi termasuk menetapkan besarnya iuran cadangan renovasi maupun iuran-iuran lainnya apabila diperlukan sesuai dengan kebutuhan;
9. Mengesahkan usulan Pengurus Perhimpunan mengenai nilai pertanggungan asuransi atas segala resiko gedung (*property allrisk*) serta pertanggungan asuransi lainnya yang dianggap perlu ditutup oleh Perhimpunan;
10. Menetapkan besarnya denda, bunga, sanksi atau tindakan lainnya terhadap keterlambatan atau kelalaian pembayaran kewajiban keuangan Anggota Perhimpunan;
11. Menetapkan jenis Sanksi serta tindakan kepada anggota yang melakukan pelanggaran terhadap Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib maupun ketentuan-ketentuan Perhimpunan lainnya.

Pasal 27

Peserta Rapat Umum terdiri dari seluruh Anggota dan Pengurus Perhimpunan.

Bab XII

KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal 28

KUORUM

1. Rapat Umum Perhimpunan dinyatakan sah apabila dihadiri langsung maupun yang diwakilkan telah mencapai minimal $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari Nilai Perbandingan Proposional (NPP) dan segala keputusan yang diambil mengikat seluruh Anggota Perhimpunan.
2. Dalam hal anggota Perhimpunan yang hadir sesuai dengan jadwal rapat yang telah ditentukan belum mencapai kuorum sebagaimana yang ditentukan pada ayat (1) Pasal ini, maka rapat ditunda selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender.

Ha a

3. Jika setelah satu kali penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini rapat tersebut belum juga mencapai kuorum sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal ini, maka Seberapapun Anggota yang hadir dalam rapat tersebut dapat melangsungkan Rapat Umum Perhimpunan dan mengambil keputusan yang sah dan mengikat.

Pasal 29

PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pengambilan keputusan pada azasnya dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat, dan apabila hal tersebut tidak tercapai maka pengambilan keputusan dapat dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak atau voting.

Bab XIII

KEUANGAN

Pasal 30

Keuangan diperoleh dari :

1. Iuran anggota, meliputi :
 - a) Modal dasar (Modal Awal)
 - b) Iuran Pengelolaan; (Service Charge)
 - c) Dana Cadangan (Sinking Fund);
 - d) Asuransi gedung.
2. Usaha-usaha lain yang sah;
3. Iuran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, akan diatur lebih lanjut dalam ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta

Bab XIV

HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT

Pasal 31

1. Perhimpunan menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dengan peraturan perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan;
2. Hubungan kerjasama sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, meliputi:
 - a) Bilamana diperlukan memohon bantuan Dinas Perumahan dan Gedung Provinsi Daerah Ibukota Jakarta dan Pihak-Pihak terkait lainnya, dalam menerapkan sanksi bagi Anggota yang tidak mematuhi Tata Tertib penghunian, ketentuan yang berlaku dalam pengelolaan Rumah Susun;
 - b) Bekerjasama dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta dalam hal Sertifikasi;

(Handwritten initials)

Disahkandi : Jakarta
Pada tanggal : 13 Januari 2015

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

Ketua



(Ir Edi Nurhadi)

Sekretaris



(Gustinus Tambunan)

Disahkan di Jakarta
Nomor :
Pada tanggal :.....
Oleh :.....